

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2025 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Información Legal

Denominación: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Ejercicio económico N°: 93, iniciado el 1° de julio de 2025

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 19 de febrero de 1937

Última modificación del estatuto: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 28 de octubre de 2022 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 05 de diciembre de 2022 bajo el Número 22602 del Libro 110 T- de Sociedades por Acciones.

Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social: 6 de junio de 2082

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 26, folio 2, libro 45, Sociedades por Acciones.

Capital: 648.742.437 acciones

Capital suscripto, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 649

Grupo de control: Eduardo S. Elsztain en forma directa y a través de Inversiones Financieras del Sur S.A., Consultores Venture Capital Uruguay S.A. y Consultores Asset Management S.A.

Domicilios legales: Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Eduardo S. Elsztain) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (IFISA) - Ruta 8, km 17.500, Edificio Zonamérica 1, Of.106, Montevideo, República Oriental del Uruguay (Consultores Venture Capital Uruguay S.A.) – Bolívar 108, piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina (Consultores Asset Management S.A.).

Actividad principal: Inversoras

Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital: 233.323.903 acciones

Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto:
35,97% (*)

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscripto, emitido e integrado (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción	648.742.437 (**)	649

(*) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(**) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de adquisición obligatoria.

Índice

Glosario de términos	1
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado	4
Estados de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	7
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	8
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones	9
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	10
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	11
Nota 6 - Información por segmentos	12
Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	16
Nota 8 - Propiedades de inversión	17
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	18
Nota 10 - Propiedades para la venta	18
Nota 11 - Activos intangibles	19
Nota 12 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	19
Nota 13 - Activos biológicos	20
Nota 14 - Inventarios	21
Nota 15 - Instrumentos financieros por categoría	21
Nota 16 - Créditos por ventas y otros créditos	23
Nota 17 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo	24
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	26
Nota 19 - Provisiones	26
Nota 20 - Préstamos	28
Nota 21 - Impuestos	29
Nota 22 - Ingresos	30
Nota 23 - Costos	30
Nota 24 - Gastos por naturaleza	30
Nota 25 - Otros resultados operativos, netos	31
Nota 26 - Resultados financieros, netos	31
Nota 27 - Transacciones con partes relacionadas	31
Nota 28 - Resolución General N° 622 de la CNV	33
Nota 29 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	33
Nota 30 - Activos y pasivos en moneda extranjera	34
Nota 31 - Otros hechos relevantes del período	35
Nota 32 - Hechos posteriores	37

Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

Términos	Definiciones
ABL	Área Bruta Locativa
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud, la Sociedad o la Compañía	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda

**Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.12.2025	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	2.889.523	2.747.757
Propiedades, planta y equipo	9	933.646	814.549
Propiedades para la venta	10	172.042	142.547
Activos intangibles	11	32.477	32.573
Derecho de uso de activos	12	169.712	139.480
Activos biológicos	13	51.668	49.779
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	221.577	214.345
Activos por impuesto diferido	21	16.609	14.722
Créditos por impuesto a las ganancias		81	87
Activos restringidos	15	4.977	-
Créditos por ventas y otros créditos	16	202.313	200.846
Inversiones en activos financieros	15	35.982	31.809
Instrumentos financieros derivados	15	2.003	2.822
Total del activo no corriente		4.732.610	4.391.316
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	48.120	40.797
Activos biológicos	13	187.748	120.788
Inventarios	14	157.584	202.768
Créditos por impuesto a las ganancias		546	1.385
Créditos por ventas y otros créditos	16	460.912	506.149
Inversiones en activos financieros	15	285.319	258.548
Instrumentos financieros derivados	15	11.623	7.751
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	434.767	286.711
Total del activo corriente		1.586.619	1.424.897
TOTAL DEL ACTIVO		6.319.229	5.816.213
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.103.635	1.109.320
Interés no controlante		1.503.300	1.420.908
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.606.935	2.530.228
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	70.713	88.436
Préstamos	20	1.345.597	922.754
Passivos por impuesto diferido	21	1.013.025	986.989
Provisiones	19	47.579	37.067
Remuneraciones y cargas sociales		466	142
Pasivo por arrendamientos	12	118.849	101.089
Instrumentos financieros derivados	15	3.614	4.534
Total del pasivo no corriente		2.599.843	2.141.011
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	434.366	377.762
Préstamos	20	533.492	612.340
Provisiones	19	6.417	5.994
Remuneraciones y cargas sociales		30.307	43.511
Impuesto a las ganancias a pagar		54.868	64.859
Pasivo por arrendamientos	12	49.308	36.413
Instrumentos financieros derivados	15	3.693	4.095
Total del pasivo corriente		1.112.451	1.144.974
TOTAL DEL PASIVO		3.712.294	3.285.985
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.319.229	5.816.213

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Carlos Martín Barbaña
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2025	31.12.2024 Ajustado (i)	31.12.2025	31.12.2024 Ajustado (i)
Ingresos	22	651.055	546.608	307.501	255.717
Costos	23	(410.032)	(348.082)	(183.677)	(150.891)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		(5.752)	5.751	(3.855)	8.536
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		7.164	(2.376)	(680)	(5.251)
Resultado bruto		242.435	201.901	119.289	108.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	184.494	(299.744)	(49.841)	16.039
Resultado por venta de campos		-	31.211	-	-
Gastos generales y de administración	24	(63.100)	(62.195)	(33.070)	(33.876)
Gastos de comercialización	24	(55.183)	(47.986)	(25.156)	(21.934)
Otros resultados operativos, netos	25	5.187	(1.575)	13.604	(1.411)
Honorarios por gerenciamiento		(7.137)	-	(3.936)	-
Resultado operativo		306.696	(178.388)	20.890	66.929
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	10.472	31.116	15.501	20.928
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		317.168	(147.272)	36.391	87.857
Ingresos financieros	26	6.720	4.407	2.085	(1.510)
Costos financieros	26	(77.416)	(48.817)	(37.966)	(23.163)
Otros resultados financieros	26	21.602	122.458	60.559	47.056
RECPAM	26	13.390	10.580	14.559	1.556
Resultados financieros, netos		(35.704)	88.628	39.237	23.939
Resultado antes de impuesto a las ganancias		281.464	(58.644)	75.628	111.796
Impuesto a las ganancias	21	(87.532)	29.793	(484)	(56.638)
Resultado del período		193.932	(28.851)	75.144	55.158
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (ii)		28.479	(112.357)	(34.609)	(86.170)
Superávit por revaluación		4.545	364	4.545	9
Total de otros resultados integrales del período		33.024	(111.993)	(30.064)	(86.161)
Resultado y otros resultados integrales del período		226.956	(140.844)	45.080	(31.003)
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		74.448	(25.103)	34.709	12.278
Interés no controlante		119.484	(3.748)	40.435	42.880
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		86.107	(65.383)	24.119	(18.915)
Interés no controlante		140.849	(75.461)	20.961	(12.088)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (iii):					
Básico		119,00	(41,76)	55,48	20,42
Diluido		110,18	(41,76) (iv)	51,37	18,20

- (i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.
- (ii) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
- (iii) Ver Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.
- (iv) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Carlos Martín Barbaña
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (iii)										
Saldos al 30 de junio de 2025	607	7	324.979	25.089	416.796	(35.794)	49.392	235.921	92.323	1.109.320	1.420.908	2.530.228
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	74.448	74.448	119.484	193.932
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	11.659	-	11.659	21.365	33.024
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	11.659	74.448	86.107	140.849	226.956
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	5.434	2.096	(7.530)	-	-	-
Distribución de acciones propias	5	(5)	-	-	-	(10.679)	-	10.655	-	(24)	-	(24)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	69	70
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.150)	(101.150)	(76.805)	(177.955)
Ejercicio de warrants (ii)	35	-	1	(8.081)	27.337	-	-	-	-	19.292	4.952	24.244
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(9.911)	-	(9.911)	9.911	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	(50)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.466	3.466
Saldos al 31 de diciembre de 2025	647	2	324.980	17.008	444.133	(46.473)	54.826	250.421	58.091	1.103.635	1.503.300	2.606.935

(i) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2025. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) Al 31 de diciembre de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 49.708.631. Ver Nota 31 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Con fecha 26 de septiembre de 2025 la Sociedad transfirió a un fideicomiso 1.054.383 acciones propias que poseía en cartera con el objetivo de asignarlas a un nuevo plan de incentivo de largo plazo para determinados empleados.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
(12.816)	(30.544)	3.126	298.655	(22.500)	235.921
-	11.610	-	-	49	11.659
-	11.610	-	-	49	11.659
-	-	-	2.096	-	2.096
10.655	-	-	-	1	1
-	-	-	-	-	10.655
(2.161)	(18.934)	3.126	300.751	(32.361)	250.421

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Carlos Martín Barbaflina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social											
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (ii)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados (i)	594	2	324.974	29.441	402.856	(35.620)	43.751	245.732	95.248	1.106.978	1.382.615	2.489.593
Resultado del período ajustado (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.103)	(25.103)	(3.748)	(28.851)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(40.280)	-	(40.280)	(71.713)	(111.993)
Total de resultado y otros resultados integrales del período ajustados (i)	-	-	-	-	-	-	-	(40.280)	(25.103)	(65.383)	(75.461)	(140.844)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	5.641	44.903	(50.544)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	(8.572)	-	(8.572)	(9.859)	(18.431)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(174)	-	177	-	3	148	151
Ejercicio de warrants	7	-	135	(1.691)	5.424	-	-	-	-	3.875	3.029	6.904
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(14.346)	-	(14.346)	(8.132)	(22.478)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.273)	(62.273)	(81.442)	(143.715)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	10.151	-	10.151	-	10.151
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171	171
Saldos al 31 de diciembre de 2024 ajustados (i)	596	7	325.109	27.750	408.280	(35.794)	49.392	237.765	(42.672)	970.433	1.211.069	2.181.502

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(ii) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2024. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para futuros dividendos	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
	(4.420)	(11.697)	43.973	3.126	209.779	4.971	245.732
Saldos al 30 de junio de 2024	-	(40.675)	-	-	-	395	(40.280)
Otros resultados integrales del período	-	(40.675)	-	-	-	395	(40.280)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(40.675)	-	-	-	395	(40.280)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	(43.973)	-	88.876	-	44.903
Recompra de acciones propias	(8.572)	-	-	-	-	-	(8.572)
Reserva por pago basados en acciones	176	-	-	-	-	1	177
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(14.346)	(14.346)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	328	-	-	-	9.823	10.151
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(12.816)	(52.044)	-	3.126	298.655	844	237.765

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

**Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria**

**Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024 Ajustado (i)
Actividades operativas:			
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	162.528	35.994
Impuesto a las ganancias pagado		(64.194)	(9.054)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		98.334	26.940
Actividades de inversión:			
Cobros por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	6.435
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		(685)	(41)
Adquisición de participación en asociadas		(6.952)	-
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(46.173)	(25.523)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.490	8.610
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(35.727)	(22.954)
Adquisición de activos intangibles		(853)	(2.722)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		17.937	22.357
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		39	-
Incremento de préstamos otorgados		(954)	-
Cobros por préstamos otorgados		992	605
Adquisición de inversiones en activos financieros		(867.477)	(426.842)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		747.862	348.930
Intereses cobrados		94.751	7.948
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		(669)	1.272
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(96.419)	(81.925)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		547.936	297.926
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(309.509)	(112.302)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		23.510	(1.280)
Intereses pagados		(53.603)	(61.592)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		3.466	171
Cancelación de arrendamientos financieros		(2.492)	(2.997)
Recompra de acciones propias		-	(18.431)
Dividendos pagados		(87.197)	(76.377)
Ejercicio de warrants		24.244	6.904
Distribución de acciones propias		(24)	-
Recompra de obligaciones negociables		(5.627)	(32.694)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		140.704	(672)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		142.619	(55.657)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	286.711	182.670
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		5.173	9.995
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		264	(8.185)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	15	434.767	128.823

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Carlos Martín Barbaña
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

1. Información general y del negocio del Grupo

Cresud fue constituida en 1936 como subsidiaria de Credit Foncier, una empresa belga dedicada al negocio de préstamos rurales y urbanos en la Argentina. Cresud fue constituida para administrar la cartera de bienes inmuebles ejecutados por Credit Foncier. Credit Foncier se liquidó en 1959 y como parte de dicha liquidación, las acciones de Cresud se distribuyeron entre los accionistas de Credit Foncier. A partir de la década del 60 y del 70, Cresud se dedicó con exclusividad a la actividad agropecuaria.

En 2002, Cresud adquirió una participación del 19,85% en IRSA, una empresa inmobiliaria relacionada con ciertos accionistas de Cresud. En 2009, Cresud aumentó su participación accionaria en IRSA al 55,64% e IRSA se convirtió en la principal subsidiaria directa de Cresud.

Cresud y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente el Grupo.

Los principales accionistas de la Sociedad son Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., en forma conjunta. Las mismas, son sociedades constituidas y domiciliadas en la República Oriental del Uruguay, cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 9 de febrero de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos – Corrección en el ajuste por inflación de la prima de emisión asociada al ejercicio de warrants

En el marco del análisis y revisión de determinadas registraciones contables vinculadas al patrimonio neto, la Gerencia de la Sociedad detectó, al 30 de junio de 2025, un error en el cómputo del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants realizado durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022.

Este error implicó una duplicación del reconocimiento del ajuste por inflación asociado a la prima de emisión correspondiente al ejercicio de los warrants, generando un aumento indebido de dicha prima y, en contrapartida, un mayor ajuste por inflación negativo en resultados. La corrección de este error mejora el resultado neto de dichos ejercicios y afecta subsidiariamente otras partidas como el honorario por gerenciamiento, incrementando los resultados no asignados de la compañía de cada uno de esos ejercicios. Estas diferencias no tuvieron impacto en el impuesto a las ganancias ya que se venían provisionando los quebrantos remanentes.

Como consecuencia de lo expuesto, la Sociedad procedió a reexpresar retroactivamente las partidas involucradas de sus estados financieros ya emitidos, corrigiendo el error detectado conforme a lo establecido en la NIC 8, siendo los impactos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2024 los siguientes:

	31.12.2024 Previamente emitiido	Reexpresión a moneda homogénea	31.12.2024	Ajuste	31.12.2024 Ajustado
Pasivo corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	308.582	97.354	405.936	2.044	407.980
Total del pasivo corriente	818.215	258.137	1.076.352	2.044	1.078.396
TOTAL DEL PASIVO	2.295.450	724.186	3.019.636	2.044	3.021.680
PATRIMONIO NETO					
Atribuible al controlante	739.254	233.223	972.477	(2.044)	970.433
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	1.659.876	523.670	2.183.546	(2.044)	2.181.502

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	<u>31.12.2024 Previamente emido</u>	<u>Reexpresión a moneda homogénea</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>Ajuste</u>	<u>31.12.2024 Ajustado</u>
RECPAM	(34.418)	(10.859)	(45.277)	55.857	10.580
Resultados financieros, netos	24.913	7.858	32.771	55.857	88.628
Resultado del período	(64.391)	(20.317)	(84.708)	55.857	(28.851)
Resultado por acción del período:					
Básico	(102,38)	(32,32)	(134,70)	92,94	(41,76)
Diluido	(102,38)	(32,32)	(134,70)	92,94	(41,76)
Efectivo (utilizado en) / generado por las operaciones	(13.487)	(4.255)	(17.742)	53.736	35.994
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(20.371)	(6.425)	(26.796)	53.736	26.940
Ejercicio de warrants	46.098	14.542	60.640	(53.736)	6.904
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	40.338	12.726	53.064	(53.736)	(672)

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados Anuales del Grupo al 30 de junio de 2025 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1º de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2025 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de 2025 (seis meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de 2025 (doce meses)</u>
	14%	32%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3 Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han corregido y ajustado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período (Ver Nota 1).

2.4 Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descriptas en la Nota 3 a los mismos.

3. Estacionalidad de las operaciones

Negocio agropecuario

Algunos de los negocios del Grupo están más afectados por la estacionalidad que otros. Las operaciones del negocio agropecuario del Grupo están sujetas a estacionalidad. Las cosechas y ventas de granos en Argentina generalmente se producen, en el caso del maíz, a partir de junio, y la soja a partir de marzo, del trigo a partir de octubre, y del girasol a partir de diciembre de cada año. En Brasil, la cosecha y venta de soja se produce a partir de febrero, y en el caso del maíz, las condiciones climáticas permiten dos campañas y, por lo tanto, la cosecha se produce entre marzo y julio. En Bolivia, las condiciones climáticas también permiten dos campañas de soja, maíz y sorgo y, por lo tanto, estos cultivos se cosechan en julio y mayo; mientras que el trigo se cosecha durante agosto y septiembre, respectivamente. En el caso de la caña de azúcar, la cosecha y posterior venta se efectúa entre abril y noviembre de cada año. Otros segmentos del negocio agropecuario como la hacienda tienden a ser más estables. Sin embargo, la producción de carne es generalmente mayor durante el segundo trimestre, cuando las condiciones son más favorables. En consecuencia, pueden existir variaciones significativas en los resultados del negocio agropecuario en cada uno de los trimestres.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Venta de lotes “Ramblas del Plata” - IRSA

El 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m² vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones, equivalentes a ARS 8.953 millones, por 5.000 m² vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

Con fecha 7 de noviembre y 26 de diciembre de 2025, IRSA ha firmado boletos de permuta por dos lotes por un total aproximado de USD 11,8 millones, equivalentes a ARS 17.555 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m² vendibles a recibir en el futuro.

La operación de venta fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.386 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados. Respecto a las operaciones de permuta fueron contabilizadas como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

Adquisición de “Al Oeste Shopping” - IRSA

El 17 de septiembre de 2025 IRSA adquirió el centro comercial “Al Oeste Shopping”, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio. Esta propiedad se encuentra en la intersección de las avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Dicho centro comercial se encuentra actualmente operando por debajo de su potencial, por lo cual IRSA proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

“Al Oeste Shopping” cuenta con un ABL de aproximadamente 20.000 m² que incluye 40 locales, 6 locales gastronómicos, 5 canchas de pádel, 14 salas de cines y 1.075 espacios de estacionamiento. Asimismo, posee un potencial de expansión de 12.000 m² de ABL.

El monto de la operación fue fijado en USD 9 millones, de los cuales se abonó la suma de USD 4,5 millones y el saldo restante será abonado en cuatro cuotas anuales.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión por ARS 13.323 millones y activos intangibles por ARS 15 millones, e intereses a devengar por ARS 1.153 millones.

Venta terreno Pilar - IRSA

Con fecha 17 de octubre, IRSA firmó un boleto de compraventa por un lote de terreno ubicado en el partido de Pilar de la Provincia de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente de 609.343 m². El precio de la transacción fue de USD 1,2 millones, equivalentes a ARS 1.802 millones.

La presente transacción fue contabilizada como un baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 98 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Adquisición de inmuebles - IRSA

El 30 de octubre de 2025, IRSA adquirió, en el marco de un proceso judicial un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m², cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m² y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad. IRSA prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros Consolidados Anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio anterior.

Desde el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

6. Información por segmentos

Tal como se explica en Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados Anuales, el Grupo reporta la información por segmentos desde la perspectiva de productos y servicios: (I) negocio agropecuario y (II) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025						Total estados de resultados / estado de situación financiera
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (I)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	
Ingresos	362.192	234.536	596.728	(1.366)	58.911	(3.218)	651.055
Costos	(299.911)	(51.652)	(351.563)	145	(59.063)	449	(410.032)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(8.191)	-	(8.191)	-	-	2.439	(5.752)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.164	-	7.164	-	-	-	7.164
Resultado bruto	61.254	182.884	244.138	(1.221)	(152)	(330)	242.435
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	183.831	183.831	663	-	-	184.494
Gastos generales y de administración	(23.582)	(39.842)	(63.424)	160	-	164	(63.100)
Gastos de comercialización	(41.612)	(13.957)	(55.569)	79	-	307	(55.183)
Otros resultados operativos, netos	(2.290)	7.136	4.846	(12)	316	37	5.187
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(7.137)	-	(7.137)
Resultado operativo	(6.230)	320.052	313.822	(331)	(6.973)	178	306.696
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(818)	10.706	9.888	584	-	-	10.472
Resultado del segmento	(7.048)	330.758	323.710	253	(6.973)	178	317.168
Activos reportables	1.257.359	3.414.572	4.671.931	(2.532)	-	1.649.830	6.319.229
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(3.712.294)	(3.712.294)
Activos reportables, netos	1.257.359	3.414.572	4.671.931	(2.532)	-	(2.062.464)	2.606.935

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2024:

	31.12.2024						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (II)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera ajustado (iv)
Ingresos	269.767	223.819	493.586	(1.250)	56.500	(2.228)	546.608
Costos	(241.107)	(50.275)	(291.382)	116	(56.816)	-	(348.082)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	3.665	-	3.665	-	-	2.086	5.751
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.376)	-	(2.376)	-	-	-	(2.376)
Resultado bruto	29.949	173.544	203.493	(1.134)	(316)	(142)	201.901
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(850)	(298.613)	(299.463)	(281)	-	-	(299.744)
Resultado por venta de campo	31.211	-	31.211	-	-	-	31.211
Gastos generales y de administración	(25.038)	(37.489)	(62.527)	207	-	125	(62.195)
Gastos de comercialización	(35.254)	(12.823)	(48.077)	79	-	12	(47.986)
Otros resultados operativos, netos	11.069	(12.789)	(1.720)	(11)	177	(21)	(1.575)
Resultado operativo	11.087	(188.170)	(177.083)	(1.140)	(139)	(26)	(178.388)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.477)	31.652	30.175	941	-	-	31.116
Resultado del segmento	9.610	(156.518)	(146.908)	(199)	(139)	(26)	(147.272)
Activos reportables	1.089.061	2.866.352	3.955.413	1.193	-	1.246.576	5.203.182
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(3.021.680)	(3.021.680)
Activos reportables, netos	1.089.061	2.866.352	3.955.413	1.193	-	(1.775.104)	2.181.502

(i) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(ii) Incluye un resultado bruto de ARS (152) y ARS (316) correspondiente a Expensas y FPC, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente y ARS 7.137 a Honorarios por gerenciamiento, al 31 de diciembre de 2025.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, derecho de uso de activos y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta.

(iv) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(*) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

Véase nuestro informe de fecha 9/02/2026

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(I) Línea de negocios agropecuarios:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en la línea de negocio agropecuario:

	31.12.2025				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	245.391	-	-	116.801	362.192
Costos	(214.925)	(221)	-	(84.765)	(299.911)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(8.191)	-	-	-	(8.191)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.164	-	-	-	7.164
Resultado bruto	29.439	(221)	-	32.036	61.254
Gastos generales y de administración	(14.145)	(125)	(1.955)	(7.357)	(23.582)
Gastos de comercialización	(25.487)	(33)	-	(16.092)	(41.612)
Otros resultados operativos, netos	(2.322)	(1.807)	-	1.839	(2.290)
Resultado operativo	(12.515)	(2.186)	(1.955)	10.426	(6.230)
Resultado por participación en asociadas	290	-	-	(1.108)	(818)
Resultado del segmento	(12.225)	(2.186)	(1.955)	9.318	(7.048)
Propiedades de inversión	-	12.116	-	-	12.116
Propiedades, planta y equipo	785.317	49.474	-	3.433	838.224
Participación en asociadas y negocios conjuntos	10.680	-	-	198	10.878
Otros activos reportables	315.214	-	-	80.927	396.141
Activos reportables	1.111.211	61.590	-	84.558	1.257.359

	31.12.2024				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	195.695	-	-	74.072	269.767
Costos	(164.078)	(176)	-	(76.853)	(241.107)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	3.665	-	-	-	3.665
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(2.376)	-	-	-	(2.376)
Resultado bruto	32.906	(176)	-	(2.781)	29.949
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(850)	-	-	(850)
Resultado por venta de campos	-	31.211	-	-	31.211
Gastos generales y de administración	(14.158)	(49)	(3.443)	(7.388)	(25.038)
Gastos de comercialización	(21.374)	(991)	-	(12.889)	(35.254)
Otros resultados operativos, netos	(2.198)	11.750	-	1.517	11.069
Resultado operativo	(4.824)	40.895	(3.443)	(21.541)	11.087
Resultado por participación en asociadas	(416)	-	-	(1.061)	(1.477)
Resultado del segmento	(5.240)	40.895	(3.443)	(22.602)	9.610
Propiedades de inversión	-	85.718	-	-	85.718
Propiedades, planta y equipo	653.211	2.015	-	4.790	660.016
Participación en asociadas y negocios conjuntos	10.255	-	-	774	11.029
Otros activos reportables	238.184	435	-	93.679	332.298
Activos reportables	901.650	88.168	-	99.243	1.089.061

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(II) Línea de negocio de propiedades urbanas e inversiones:

Las siguientes tablas presentan los segmentos incluidos en el negocio de propiedades urbanas e inversiones:

	31.12.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	165.708	13.200	7.300	42.611	5.717	234.536
Costos	(14.591)	(1.362)	(7.120)	(26.472)	(2.107)	(51.652)
Resultado bruto	151.117	11.838	180	16.139	3.610	182.884
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	124.743	19.061	40.165	-	(138)	183.831
Gastos generales y de administración	(19.961)	(1.238)	(8.988)	(5.976)	(3.679)	(39.842)
Gastos de comercialización	(8.204)	(548)	(1.738)	(2.630)	(837)	(13.957)
Otros resultados operativos, netos	795	206	12.034	(219)	(5.680)	7.136
Resultado operativo	248.490	29.319	41.653	7.314	(6.724)	320.052
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	10.706	10.706
Resultado del segmento	248.490	29.319	41.653	7.314	3.982	330.758
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.800.754	310.166	994.229	-	2.237	3.107.386
Propiedades, planta y equipo	5.029	534	30.542	55.218	4.135	95.458
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	202.908	202.908
Otros activos reportables	2.365	2.027	-	966	3.462	8.820
Activos reportables	1.808.148	312.727	1.024.771	56.184	212.742	3.414.572

(i) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 183.831 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas

Nivel 2:

(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó un 7,96% durante el periodo de seis meses al 31 de diciembre de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del periodo la cual estuvo por encima de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del periodo.

Nivel 3:

(a) resultado neto negativo de ARS 55.706 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;

(b) impacto positivo de ARS 291.927 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del periodo;

(c) una disminución de 52 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 54 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 99.726 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 205.794 millones a RECPAM en el estado de resultados y otros resultados integrales.

	31.12.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	159.099	11.432	9.069	40.182	4.037	223.819
Costos	(11.130)	(834)	(10.770)	(25.217)	(2.324)	(50.275)
Resultado bruto	147.969	10.598	(1.701)	14.965	1.713	173.544
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	156.861	(137.750)	(317.499)	-	(225)	(298.613)
Gastos generales y de administración	(18.081)	(1.463)	(7.068)	(7.187)	(3.690)	(37.489)
Gastos de comercialización	(7.150)	(295)	(1.356)	(3.101)	(921)	(12.823)
Otros resultados operativos, netos	(368)	74	(15.241)	(389)	3.135	(12.789)
Resultado operativo	279.231	(128.836)	(342.865)	4.288	12	(188.170)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	31.652	31.652
Resultado del segmento	279.231	(128.836)	(342.865)	4.288	31.664	(156.518)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.308.304	323.396	840.420	-	3.073	2.475.193
Propiedades, planta y equipo	4.609	518	30.527	53.392	4.413	93.459
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	225.803	225.803
Otros activos reportables	2.317	2.027	63.245	791	3.517	71.897
Activos reportables	1.315.230	325.941	934.192	54.183	236.806	2.866.352

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	214.160	219.241
Aportes de capital (Nota 27)	685	40
Venta de participación en asociadas	-	(4.271)
Participación en los resultados	10.472	30.733
Otros resultados integrales	688	(546)
Dividendos (Nota 27)	(4.597)	(31.267)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	399
Disminución de participación (iii)	-	(169)
Cierre del período / ejercicio (i)	221.408	214.160

(i) Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 incluye (ARS 169) y (ARS 185) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

(ii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Ltd.

(iii) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

A continuación, se detalla información adicional sobre las principales inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2024
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.788	1.682	105	(99)
BHSA	29,12%	29,12%	157.991	152.971	5.021	19.351
BACS	37,72%	37,72%	12.613	12.622	(10)	280
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	7.774	9.719	622	1.003
GCDI	-	-	-	-	-	3.969
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	27.709	24.023	5.685	7.928
Agouranga S.A.	34,86%	34,86%	8.776	8.386	390	(223)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	4.757	4.757	(653)	(1.582)
Total asociadas y negocios conjuntos			221.408	214.160	11.160	30.627

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera			
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio	
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(51)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**) 17.242	528.687
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**) (26)	33.435
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28	1.245	14.887
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**) 11.556	55.427
Agouranga S.A.	Argentina	Agropecuaria	2.532.206		7	1.119	5.474

(*) Importes expresados en dólares.

(**) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Arcos

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del periodo / ejercicio	1.118.535	1.629.222	1.732.478	1.056.609
Altas	45.364	11.151	30.795	54.366
Bajas	(1.864)	-	(10.388)	(21)
Transferencias	(102.798)	(459)	(127.026)	(4.371)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	62.939	121.555	(500.988)	522.791
Altas de costos iniciales de arrendamientos	28	86	74	134
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(77)	(142)	(150)	(286)
Diferencia de conversión	5.983	-	(6.260)	-
Valor razonable al cierre del periodo / ejercicio	1.128.110	1.761.413	1.118.535	1.629.222

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	31.12.2025	30.06.2025
Arrendamientos de tierras de cultivos	12.116	84.584
Oficinas y otras propiedades en alquiler	339.080	315.621
Centros comerciales (i)	1.778.746	1.645.530
Reservas de tierra	756.654	699.041
Propiedades en desarrollo	751	743
Otros	2.176	2.238
Total	2.889.523	2.747.757

(i) Incluye cocheras

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales:

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos	246.432	234.379
Costos operativos directos	(80.310)	(74.765)
Costos de desarrollos	(4.434)	(8.263)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	183.033	(303.346)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	1.461	3.602

(i) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

(ii) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el periodo de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.12.2025	30.06.2025
Costos	736.839	85.402	188.636	74.418	46.098	1.131.393	1.093.253
Depreciación acumulada	(88.647)	(51.764)	(82.242)	(64.543)	(29.648)	(316.844)	(279.807)
Valor residual al inicio del período/ ejercicio	648.192	33.638	106.394	9.875	16.450	814.549	813.446
Altas	24.539	2.558	6.543	869	1.280	35.789	51.136
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	5.581
Bajas	(44)	(240)	(169)	-	(162)	(615)	(13.315)
Diferencia de conversión	15.305	1.407	624	(7)	400	17.729	(33.980)
Transferencias	84.777	77	456	120	15	85.445	28.718
Depreciación (ii)	(6.711)	(4.660)	(4.525)	(1.833)	(1.522)	(19.251)	(37.037)
Saldos al cierre del período/ ejercicio	766.058	32.780	109.323	9.024	16.461	933.646	814.549
Costos	861.416	89.204	196.090	75.400	47.631	1.269.741	1.131.393
Depreciación acumulada	(95.358)	(56.424)	(86.767)	(66.376)	(31.170)	(336.095)	(316.844)
Valor residual al cierre del período/ ejercicio	766.058	32.780	109.323	9.024	16.461	933.646	814.549

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2025 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 3.841, "Gastos generales y de administración" por ARS 1.753 y "Gastos de comercialización" por ARS 386, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 13.271 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

(iii) Corresponde a la plantación de caña de azúcar con vida útil mayor a un año.

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2025	30.06.2025
Al inicio del período/ ejercicio	2.470	165.347	15.527	183.344	31.781
Altas	-	3.041	533	3.574	3.437
Diferencia de conversión	-	1.010	-	1.010	(757)
Transferencias	-	24.359	-	24.359	186.643
Recupero / (cargo) por desvalorización (i)	32	11.981	-	12.013	(21.858)
Bajas	-	(4.137)	(1)	(4.138)	(15.902)
Al cierre del período/ ejercicio	2.502	201.601	16.059	220.162	183.344
No corriente				172.042	142.547
Corriente				48.120	40.797
Total				220.162	183.344

(i) IRSA realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período se reconoció una reversión parcial de la desvalorización previamente registrada en Propiedades para la venta. Este recupero responde a un incremento en el valor neto realizable debido a mejoras en las condiciones macroeconómicas. El valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 192.604, mientras que el valor neto de realización es de ARS 204.617, generando un recupero de desvalorización de ARS 12.013. El recupero / cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 25).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Derechos de concesión, marcas y otros	31.12.2025	30.06.2025
Costos	7.607	34.205	32.060	73.872	152.868
Amortización acumulada	-	(27.066)	(14.233)	(41.299)	(37.367)
Valor al inicio del período/ ejercicio	7.607	7.139	17.827	32.573	115.501
Altas	-	1.215	15	1.230	4.548
Bajas	-	-	-	-	(16)
Transferencias	-	339	-	339	(83.395)
Diferencia de conversión	28	53	-	81	(133)
Amortizaciones (i)	-	(1.533)	(213)	(1.746)	(3.932)
Saldos al cierre del período/ ejercicio	7.635	7.213	17.629	32.477	32.573
Costos	7.635	35.812	32.075	75.522	73.872
Amortización acumulada	-	(28.599)	(14.446)	(43.045)	(41.299)
Valor al cierre del período/ ejercicio	7.635	7.213	17.629	32.477	32.573

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 1.373 dentro de "Costos", ARS 365 en "Gastos generales y de administración" y ARS 8 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Establecimientos agropecuarios	147.348	118.427
Centro de convenciones	4.688	5.059
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	12.680	11.563
Maquinarias y equipamientos	4.996	4.431
Total derecho de uso de activos	169.712	139.480
No corriente	169.712	139.480
Total	169.712	139.480

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones del derecho de uso de activos:

	31.12.2025	31.12.2024
Establecimientos agropecuarios	11.386	11.632
Centro de convenciones	371	530
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.415	981
Maquinarias y equipamientos	747	783
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	13.919	13.926

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 936 dentro de "Costos", ARS 449 en "Gastos generales y de administración", y ARS 401 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24). ARS 12.133 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Establecimientos agropecuarios	157.742	126.798
Centro de convenciones	2.607	2.639
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	7.808	8.065
Total pasivo por arrendamientos	168.157	137.502
No corriente	118.849	101.089
Corriente	49.308	36.413
Total	168.157	137.502

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

13. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

Valor residual al inicio del período/ ejercicio	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	31.12.2025	30.06.2025
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1		
	10.197	47.189	31.491	80.017	972	701	170.567	137.534
Compras	-	-	-	22.186	59	-	22.245	23.949
Traslados	(733)	733	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos	-	(3.979)	(3.600)	1.589	(146)	-	(6.136)	22.343
Cosechas	-	(88.543)	(48.664)	-	-	-	(137.207)	(312.643)
Ventas	-	-	-	(43.712)	-	-	(43.712)	(42.744)
Consumos	-	-	-	(115)	(1)	(59)	(175)	(560)
Costos incurridos durante el período/ ejercicio	39.602	107.787	52.734	28.675	-	34	228.832	358.840
Diferencia de conversión	388	1.536	1.186	1.892	-	-	5.002	(16.152)
Saldos al cierre del período/ ejercicio	49.454	64.723	33.147	90.532	884	676	239.416	170.567
No corriente (Producción)	-	-	-	50.284	713	671	51.668	49.779
Corriente (Consumible)	49.454	64.723	33.147	40.248	171	5	187.748	120.788
Valor residual al cierre del período/ ejercicio	49.454	64.723	33.147	90.532	884	676	239.416	170.567

(i) Los activos biológicos con un ciclo de producción mayor a un año (es decir, hacienda) generaron un resultado por "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos" que asciende a ARS 1.443 y ARS 8.437, por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, respectivamente; ARS 13.581 y ARS 9.261 se atribuyen a cambios en el precio, y ARS (12.138) y ARS (824) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 se produjeron traslados entre las jerarquías de valor razonable 1 y 3 de sementera de granos por ARS 733. Asimismo, no hubo reclasificaciones entre categorías de los mismos.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a ARS (111.766) y ARS (242.811) por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, respectivamente.

Ver Información sobre los procesos de valoración utilizados por la entidad en Nota 14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Al 31 de diciembre de 2025 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los costos de producción activados fueron:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Insumos, labores y arrendamientos	176.369	148.123
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	11.164	8.308
Amortizaciones y depreciaciones	25.404	27.779
Honorarios y retribuciones por servicios	1.071	596
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.889	1.173
Impuestos, tasas y contribuciones	414	255
Alquileres y expensas	221	101
Fletes	2.211	1.975
Viáticos, movilidad y librería	1.092	1.142
Otros gastos	8.963	6.125
	228.798	195.577

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>30.06.2025</u>
Granos	75.299	112.761
Materiales e insumos	79.879	87.874
Caña de azúcar	1.440	1.466
Inventarios agropecuarios	156.618	202.101
Suministro para hoteles	966	667
Total inventarios	157.584	202.768

15. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 16 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

31 de diciembre de 2025	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	496.784	48.645	-	-	545.429	126.711	672.140
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	37.156	-	-	37.156	-	37.156
- Bonos	-	115.708	-	-	115.708	-	115.708
- Fondos comunes de inversión	-	135.066	-	-	135.066	-	135.066
- Otras	7.530	8.014	16.056	1.771	33.371	-	33.371
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.085	-	-	1.085	-	1.085
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.256	-	-	2.256	-	2.256
- Contratos de futuros sobre bonos	-	206	-	-	206	-	206
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	6.714	-	-	6.714	-	6.714
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	38	-	-	38	-	38
- Swaps	-	-	2.046	-	2.046	-	2.046
- Otros	-	1.281	-	-	1.281	-	1.281
Activos restringidos (i)	4.977	-	-	-	4.977	-	4.977
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	332.643	-	-	-	332.643	-	332.643
- Inversiones a corto plazo	1.817	100.307	-	-	102.124	-	102.124
Total de activo	843.751	456.476	18.102	1.771	1.320.100	126.711	1.446.811

31 de diciembre de 2025	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	332.900	-	-	332.900	172.179	505.079
Préstamos (Nota 20)	1.879.089	-	-	1.879.089	-	1.879.089
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	99	99	99	-	99
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.369	3.369	3.369	-	3.369
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	63	63	63	-	63
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	83	83	83	-	83
- Swaps	-	3.673	3.673	3.673	-	3.673
- Otros	-	20	20	20	-	20
Passivo por arrendamientos (Nota 12)	168.157	-	-	168.157	-	168.157
Total de pasivo	2.380.146	7.307	2.387.453	172.179	2.559.632	

(i) Corresponden a depósitos y títulos dados en garantía destinados principalmente para el pago de préstamos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total				
		Nivel 1	Nivel 2							
30 de junio de 2025										
Activos según el estado de situación financiera										
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	502.186	60.322	-	562.508	151.747	714.255				
Inversiones en activos financieros:										
- Acciones de compañías públicas	-	40.515	-	40.515	-	40.515				
- Bonos	-	67.133	-	67.133	-	67.133				
- Fondos comunes de inversión	-	153.363	-	153.363	-	153.363				
- Otras	6.422	7.185	15.739	29.346	-	29.346				
Instrumentos financieros derivados:										
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.369	-	1.369	-	1.369				
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.190	-	2.190	-	2.190				
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	4.717	-	4.717	-	4.717				
- Swaps	-	-	2.186	2.186	-	2.186				
- Otros	-	111	-	111	-	111				
Efectivo y equivalentes de efectivo:										
- Efectivo en caja y bancos	220.790	-	-	220.790	-	220.790				
- Inversiones a corto plazo	-	65.921	-	65.921	-	65.921				
Total de activo	729.398	402.826	17.925	1.150.149	151.747	1.301.896				
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total				
		Nivel 1								
30 de junio de 2025										
Pasivos según el estado de situación financiera										
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	290.181	-	290.181	176.017	466.198					
Préstamos (Nota 20)	1.535.094	-	1.535.094	-	1.535.094					
Instrumentos financieros derivados:										
- Contratos de opciones sobre commodities	-	3	3	-	3					
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.989	2.989	-	2.989					
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	185	185	-	185					
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	462	462	-	462					
- Swaps	-	4.990	4.990	-	4.990					
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	137.502	-	137.502	-	137.502					
Total de pasivo	1.962.777	8.629	1.971.406	176.017	2.147.423					

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de Nivel 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo / Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-
Opciones sobre compañías - Warrants	Black & Scholes sin dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

16. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>30.06.2025</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	481.929	447.284
Menos: Previsión para deudores incobrables	(8.915)	(7.260)
Total créditos por ventas	473.014	440.024
Gastos pagados por adelantado	66.803	100.403
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	36.026	39.846
Dividendos a cobrar	8.929	21.374
Depósitos en garantía	112	106
Créditos fiscales	60.040	50.708
Otros	18.301	54.534
Total otros créditos	190.211	266.971
Total créditos por ventas y otros créditos	663.225	706.995
No corriente	202.313	200.846
Corriente	460.912	506.149
Total	663.225	706.995

(*) Incluye créditos por ventas de campo, los cuales se revalúan en base al precio de la soja a la fecha de cada balance. El impacto relacionado en el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales se presenta dentro de "Resultados financieros, netos".

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>30.06.2025</u>
Inicio del período/ ejercicio	7.260	6.819
Altas (i)	2.162	2.136
Recuperos (i)	(193)	(264)
Diferencias de cambio	660	726
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(41)	(261)
RECPAM	(933)	(1.896)
Cierre del período/ ejercicio	8.915	7.260

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	Nota	31.12.2025	31.12.2024 Ajustado (i)
Resultado del período			
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	21	87.532	(29.793)
Amortizaciones y depreciaciones	24	9.731	8.860
Resultado por venta de propiedades para la venta		(2.082)	1.342
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		(20)	(4)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(184.494)	299.744
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.210)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta y activos intangibles	25	(12.013)	15.586
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	25	-	(2.711)
Resultados financieros, netos		65.043	(129.496)
Provisiones y previsiones		22.848	15.763
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(10.472)	(31.116)
Honorarios por gerenciamiento		7.137	-
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(7.164)	2.376
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(21.782)	(28.032)
Resultado por venta de campos		-	(31.211)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en inventarios		49.260	22.563
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.647	5.643
Aumento en activos biológicos		(19.248)	(12.226)
Aumento en créditos por ventas y otros créditos		(12.861)	(11.159)
Aumento / (disminución) en deudas comerciales y otras deudas		20.079	(20.289)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(13.342)	(4.798)
Disminución en provisiones		(1.118)	(379)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(9.940)	(3.466)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		(1.145)	(142)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		162.528	35.994

(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.269	16.308
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	85.445	4.174
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos	11.610	40.675
Otros cambios en el patrimonio neto	20	12.176
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	-	16.027
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	3.183
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	-	488
Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	-	171
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	526
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.187	23.889
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	6.198	13.655
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	3.111
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	62	3.850
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	1.583
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	608
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	96.463	67.374
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	42.364	11.783
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	2.611
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	339	2.786
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	15	909
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	4.885	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.002	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	374	1.522
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8.315	3.144
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.193	-
Aumento de grupo de activos destinados para la venta a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	435
Permuta de propiedades de inversión	-	18
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	199	2.791
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución en instrumentos financieros derivados	-	46
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	3.493
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	5.628
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	24.359	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	362	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Deudas comerciales	270.515	218.279
Anticipos de clientes (*)	91.362	95.215
Provisión facturas a recibir	26.918	24.933
Otras ganancias a devengar	592	646
Derechos de admisión (*)	48.842	51.816
Depósitos en garantía	1.160	735
Total deudas comerciales	439.389	391.624
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	211	6.151
Deudas fiscales	31.383	28.341
Honorarios a directores	6.141	8.183
Honorarios por gerenciamiento	7.137	10.226
Otros	20.818	21.673
Total otras deudas	65.690	74.574
Total deudas comerciales y otras deudas	505.079	466.198
No corriente	70.713	88.436
Corriente	434.366	377.762
Total	505.079	466.198

(*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

19. Provisiones

La siguiente tabla muestra los movimientos en las provisiones del Grupo para otros pasivos categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	31.12.2025	30.06.2025
Al inicio del período/ ejercicio	42.876	185	43.061	41.709
Aumentos (i)	8.966	-	8.966	6.185
Recuperos (i)	(128)	(54)	(182)	(2.273)
Participación en los resultados	-	38	38	106
RECPAM	3.429	-	3.429	(707)
Diferencia de conversión	(198)	-	(198)	259
Utilizaciones	(1.118)	-	(1.118)	(2.218)
Al cierre del período/ ejercicio	53.827	169	53.996	43.061
No corriente			47.579	37.067
Corriente			6.417	5.994
Total			53.996	43.061

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo.

(iii) Contiene la provisión de la demanda de IDBD.

No hubo cambios significativos en los procesos mencionados en Nota 21 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS, más intereses y costas.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

El 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y, el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. En julio de 2025, IDBD ha brindado documentación adicional a los demandados, reservándose estos últimos el derecho de solicitar judicialmente otros documentos que se encuentren en poder de los tenedores de bonos. Durante el mes de noviembre de 2025, IDBD, IRSA y Dolphin debían presentar sus declaraciones juradas sobre los principales puntos de sus reclamos o defensas, mencionando los documentos que poseen, pero el Tribunal mediante una resolución del 28 de diciembre de 2025 postergó el plazo hasta el 11 de enero de 2026. IDBD presentó sus declaraciones juradas en enero de 2026, y el Tribunal otorgó plazo a IRSA y Dolphin para presentar las suyas hasta el 5 de mayo de 2026. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto. En ese sentido, las Partes le han manifestado al Tribunal que tienen intenciones de concretar una reunión privada para intentar establecer negociaciones que brinden una solución al conflicto, pero aún no se han definido la fecha de tal reunión.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

20. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2025
Obligaciones negociables	1.610.345	1.259.146	1.618.874	1.251.014
Préstamos bancarios y otros	202.424	238.622	202.424	238.622
Descubiertos bancarios	32.868	16.497	32.868	16.497
Otros préstamos	33.452	20.829	33.452	20.829
Total préstamos	1.879.089	1.535.094	1.887.618	1.526.962
No corriente	1.345.597	922.754		
Corriente	533.492	612.340		
Total	1.879.089	1.535.094		

Obligaciones Negociables Clase XLVIII - CRESUD

El 11 de julio de 2025, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 43,7 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLVIII denominadas en dólares por un monto de USD 43,7 millones a una tasa fija del 8,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 11 de julio de 2028. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clase XLIX – CRESUD

El 2 de septiembre de 2025, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 31,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLIX denominadas en dólares por un monto de USD 31,3 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 2 de septiembre de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clase L – CRESUD

El 10 de diciembre de 2025, la Sociedad emitió las Obligaciones Negociables Clase L en el mercado local por la suma de USD 29,6 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales vencido, a excepción del primer pago que se realizará el 10 de septiembre de 2026. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de marzo de 2029. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Obligaciones Negociables Clase XXIV – IRSA

El 17 de diciembre de 2025, IRSA emitió en el mercado internacional las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales por un valor nominal de USD 180 millones a un precio de emisión de 98,503%.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en 3 cuotas: (i) 33% del capital el 31 de marzo de 2033, (ii) 33% del capital el 31 de marzo de 2034, y (iii) 34% del capital el 31 de marzo de 2035.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025.

El valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480,5 millones.

21. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(67.583)	(81.981)
Impuesto diferido	(19.949)	111.774
Impuesto a las ganancias	(87.532)	29.793

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(95.679)	32.095
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.806	10.765
Diferencial de tasa	327	210
Previsión por irrecuperabilidad de quebrantos	(52.298)	19.463
Diferencia entre provisión y declaración jurada	966	(5.607)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	44.983	(4.115)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(5.924)	(37.885)
Transparencia fiscal	(2.540)	(15.536)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	17.291	27.069
Otros	1.536	3.334
Impuesto a las ganancias	(87.532)	29.793

La evolución del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	<u>31.12.2025</u>	<u>30.06.2025</u>
Inicio del período/ ejercicio	(972.267)	(1.001.366)
Diferencia de conversión	(1.859)	10.229
Superávit por revaluación	(2.341)	(203)
Acreditado al estado de resultados	(19.949)	19.073
Cierre del período/ ejercicio	(996.416)	(972.267)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

22. Ingresos

	31.12.2025	31.12.2024
Granos y derivados	158.660	119.982
Caña de azúcar	43.545	59.406
Hacienda	50.570	23.399
Insumos	67.504	39.417
Consignaciones	19.801	9.858
Comisiones de corretaje y publicidad	15.729	12.686
Alquileres y servicios	3.314	3.144
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	359.123	267.892
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	6.220	7.309
Ingresos por alquileres y servicios	243.118	231.236
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	42.594	40.171
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	291.932	278.716
Total ingresos	651.055	546.608

23. Costos

	31.12.2025	31.12.2024
Otros costos operativos	222	176
Costos operativos de propiedades	222	176
Granos y derivados	132.391	93.388
Caña de azúcar	35.620	48.424
Hacienda	44.210	19.060
Insumos	57.171	34.904
Consignaciones	13.741	28.870
Comisiones de corretaje y publicidad	13.853	13.079
Alquileres y otros servicios	2.256	3.206
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	299.242	240.931
Propiedades para la venta y desarrollos	6.054	10.208
Alquileres y servicios	78.055	71.560
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	26.459	25.207
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	110.568	106.975
Total de costos	410.032	348.082

24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2025	31.12.2024
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	185.932	-	-	185.932	130.164
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	53.361	30.622	4.733	88.716	83.068
Honorarios y retribuciones por servicios	36.082	7.029	1.722	44.833	46.875
Costo de venta de bienes y servicios	70.318	-	-	70.318	70.949
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.984	5.073	76	37.133	34.784
Impuestos, tasas y contribuciones	9.315	2.590	18.324	30.229	23.325
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	11.159	33	3.407	14.599	15.475
Fletes	24	9	16.932	16.965	15.726
Honorarios directores	-	12.030	11	12.041	11.944
Amortizaciones y depreciaciones	6.368	2.568	795	9.731	8.860
Alquileres y expensas	2.220	869	34	3.123	3.188
Viáticos, movilidad y librería	1.723	942	776	3.441	3.352
Insumos, labores y arrendamientos	7	1	3.098	3.106	2.766
Otros gastos	881	164	1.394	2.439	2.397
Gastos bancarios	56	1.140	31	1.227	1.323
Acondicionamiento y despacho	-	-	1.866	1.866	2.406
Gastos de interconexión y roaming	602	30	15	647	785
Deudores incobrables (cargo y recuperó, neto)	-	-	1.969	1.969	876
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2025	410.032	63.100	55.183	528.315	-
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2024	348.082	62.195	47.986	-	458.263

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

25. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	2.803	4.455
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	20	4
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta y activos intangibles	12.013	(15.586)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	2.711
Donaciones	(667)	(619)
Juicios y otras contingencias	(8.838)	(2.943)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.302	13.935
Honorarios por administración	817	726
Otros	(2.263)	(4.258)
Total otros resultados operativos, netos	<u>5.187</u>	<u>(1.575)</u>

26. Resultados financieros, netos

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	6.705	4.392
Otros ingresos financieros	15	15
Total ingresos financieros	<u>6.720</u>	<u>4.407</u>
Costos financieros:		
Intereses perdidos	(64.488)	(42.649)
Otros costos financieros	(12.928)	(6.168)
Total costos financieros	<u>(77.416)</u>	<u>(48.817)</u>
Otros resultados financieros:		
Diferencia de cambio, neta	(45.154)	48.312
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	71.797	90.561
Resultado por recompra de obligaciones negociables	385	(177)
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(5.426)	(16.313)
Otros	-	75
Total otros resultados financieros	<u>21.602</u>	<u>122.458</u>
RECPAM	13.390	10.580
Total resultados financieros, netos	<u>(35.704)</u>	<u>88.628</u>

27. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

Rubro	<u>31.12.2025</u>	<u>30.06.2025</u>
Créditos por ventas y otros créditos	55.318	61.340
Inversiones en activos financieros	24.503	5.701
Deudas comerciales y otras deudas	(25.457)	(32.942)
Préstamos	-	(978)
Total	<u>54.364</u>	<u>33.121</u>

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Sociedad relacionada	31.12.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	353	334	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	3.155	2.983	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	463	417	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	62	59	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	6.928	21.374	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	5.433	2.154	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	1.999	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(13)	(563)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	15	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(8)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	-	19	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(978)	Préstamos a pagar	Préstamos
	2	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	5	10	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(121)	(79)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	107	58	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	18.381	25.794		
CAMSA y sus subsidiarias	(7.137)	(10.226)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Golden Juniors Segregated Portfolio	18.476	-	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	30.718	28.275	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerias Pacifico	1	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.464	6.995	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(93)	(115)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.872	2.718	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	(11.734)	(11.125)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	1.693	1.594	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(198)	(2.295)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	74	41	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(229)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(20)	(113)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	42.116	15.523		
Directores y Senior Management	(6.133)	(8.196)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total directores y senior management	(6.133)	(8.196)		
Total	54.364	33.121		

(i) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouranga S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	261	(188)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	(19)	(7)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	299	351	Servicios corporativos
	(171)	49	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	372	205	
CAMSA y sus subsidiarias	(7.137)	-	Honorarios por gerenciamiento
Yad Levim LTD	867	804	Operaciones financieras
Golden Juniors Segregated Portfolio	10.359	-	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	1.534	1.443	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(172)	(145)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(519)	(726)	Honorarios por administración / directores
	69	66	Servicios corporativos
	(377)	(333)	Servicios legales
	535	(664)	Operaciones financieras
	(414)	(495)	Donaciones
	237	606	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	4.982	556	
IFISA	1	20	Operaciones financieras
Total sociedad controlante	1	20	
Directores	(12.041)	(11.944)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(410)	(802)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	(12.451)	(12.746)	
Total	(7.096)	(11.965)	

(i) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouranga S.A.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
Puerto Retiro	-	(40)	Aportes irrevocables
Agrofy Global	(685)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(685)	(40)	
La Rural S.A.	1.999	2.702	Dividendos recibidos
Viflor	30	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.568	442	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	4.597	3.144	

28. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 – Propiedades de inversión
Anexo B – Activos intangibles	Nota 9 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 11 – Activos intangibles
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 15 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 16 – Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 – Provisiones
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 29 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
	Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

29. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	31.12.2025	31.12.2024
			31.12.2025	31.12.2024
Existencia al inicio del período	83.997	184.011	268.008	124.920
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(6.132)	-	(6.132)	14.006
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	7.164	-	7.164	(2.376)
Diferencia de conversión	72.195	1.010	73.205	9.443
Transferencias	-	24.359	24.359	-
Recupero de desvalorización	-	12.013	12.013	-
Cosechas	212.608	-	212.608	196.635
Compras, clasificaciones y gastos incurridos	241.806	110.303	352.109	285.951
Consumos	(63.396)	-	(63.396)	(39.641)
Existencia al cierre del período	(249.000)	(221.128)	(470.128)	(241.032)
Costos al 31.12.2025	299.242	110.568	409.810	-
Costos al 31.12.2024	240.931	106.975	-	347.906

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 13).
(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 10).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

30. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.2025	30.06.2025
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	132,167	1.446,00	191.114	164.101
Euros	0,010	1.698,91	17	16
Pesos uruguayos	0,134	37,19	5	-
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	27,878	1.455,00	40.563	37.540
Total Créditos por ventas y otros créditos			<u>231.699</u>	<u>201.657</u>
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	96.021	1.446,00	138.846	162.786
Nuevo Israel Shekel	11.667	456,26	5.323	3.071
Libras esterlinas	0,690	1.947,18	1.344	999
Inversiones en activos financieros partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	14.879	1.455,00	21.649	2.983
Total Inversiones en activos financieros			<u>167.162</u>	<u>169.839</u>
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	5.205	1.446,00	7.526	4.854
Total Instrumentos financieros derivados			<u>7.526</u>	<u>4.854</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	243.271	1.446,00	351.770	204.523
Pesos chilenos	6.190	1,62	10	147
Euros	0,015	1.698,91	25	16
Guaraníes	77.098	0,22	17	10
Reales	0,174	264,40	46	50
Nuevo Israel Shekel	0,002	456,26	1	1
Libras esterlinas	0,002	1.947,18	4	5
Pesos uruguayos	0,081	37,19	3	2
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			<u>351.876</u>	<u>204.754</u>
Total activo en moneda extranjera			<u>758.263</u>	<u>581.104</u>
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	111.528	1.455,00	162.273	115.959
Pesos uruguayos	0,672	37,19	25	34
Euros	0,012	1.713,12	20	-
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	7.997	1.455,00	11.636	11.026
Pesos bolivianos	0,346	211,28	73	67
Total Deudas comerciales y otras deudas			<u>174.027</u>	<u>127.086</u>
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	5.644	1.455,00	8.212	8.051
Total Pasivos por arrendamientos			<u>8.212</u>	<u>8.051</u>
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	105.086	456,26	47.946	36.417
Total Provisiones			<u>47.946</u>	<u>36.417</u>
Préstamos				
Dólares estadounidenses	1.125.410	1.455,00	1.637.471	1.325.946
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,195	1.455,00	284	1.245
Total Préstamos			<u>1.637.755</u>	<u>1.327.191</u>
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,568	1.455,00	826	51
Total Instrumentos financieros derivados			<u>826</u>	<u>51</u>
Total pasivo en moneda extranjera			<u>1.868.766</u>	<u>1.498.796</u>

(1) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 15).

(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

31. Otros hechos relevantes del período

Ejercicio de warrants - CRESUD

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 13,3 millones, equivalentes a ARS 19.292 millones, correspondientes a la conversión de 23.586.171 warrants y se procedió a dar de alta un total de 34.668.164 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 1.

Ejercicio de warrants - IRSA

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3,4 millones, equivalentes a ARS 4.952 millones, correspondientes a la conversión de 7.802.868 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 11.669.360 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

Pago de dividendos – BrasilAgro

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 22 de octubre de 2025, BrasilAgro aprobó el pago de dividendos por BRL 42 millones, equivalentes a ARS 11.683 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - CRESUD

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 5.038 millones a la integración de la reserva legal, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 5.434 millones; (ii) se distribuya un dividendo a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, sobre la base del total de los resultados no asignados acumulados de ejercicios anteriores y el monto correspondiente al resultado del ejercicio, por la suma de ARS 93.782 millones, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 101.150 millones, destinando: (i) la suma de ARS 65.080 millones a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 70.193 millones; y (ii) el saldo de ARS 28.702 millones a la distribución de un dividendo pagadero en especie, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 30.957 millones, siendo la especie acciones emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 12.700.000 acciones ordinarias de VN\$10; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 1.944 millones a la integración de una reserva facultativa denominada “reserva especial”, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 2.096 millones, que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Con fecha 7 de noviembre de 2025, la Sociedad puso a disposición de los señores accionistas el dividendo en efectivo por ARS 65.080 millones y en especie por ARS 28.702 millones mediante la entrega de 12.700.000 acciones ordinarias de VN\$10 emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad.

Adicionalmente se consideró la distribución de acciones propias en cartera por hasta la cantidad de hasta 5.300.000 acciones y se aprobó la suscripción de una adenda al contrato de warrant originalmente celebrado el 24 de febrero de 2021 y modificado el 17 de septiembre de 2021, en el marco del aumento de capital autorizado por la Comisión Nacional de Valores. La adenda incorpora la posibilidad que los tenedores de opciones puedan ejercerlas sin desembolso de efectivo (excepto por la integración del valor nominal de las acciones) por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor de mercado.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - IRSA

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 10.368 millones a la integración de la reserva legal, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 11.183 millones; (ii) la distribución de un dividendo a los accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 173.788 millones, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 187.442 millones; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 23.200 millones a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial", que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 25.023 millones, y que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, IRSA puso a disposición de los señores accionistas el dividendo en efectivo de ARS 173.788 millones.

Adicionalmente, se aprobó la suscripción de una adenda al contrato de warrant originalmente celebrado el 29 de abril de 2021 y modificado el 17 de septiembre de 2021, en el marco del aumento de capital autorizado por la Comisión Nacional de Valores. La adenda incorpora la posibilidad que los tenedores de opciones puedan ejercerlas sin desembolso de efectivo (excepto por la integración del valor nominal de las acciones) por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor de mercado.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - IRSA

Con fecha 6 de noviembre de 2025, IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 4 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,4818 (de VN ARS 10) Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,2917 (de VN ARS 10) Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10).

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants - CRESUD

Con fecha 10 de noviembre de 2025, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 7 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,4075. Ratio posterior a los ajustes: 1,5417.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4019. Precio posterior a los ajustes: USD 0,3669.

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

32. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y Clase LI – CRESUD

El 20 de enero de 2026, la Sociedad emitió las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y Clase LI en el mercado local por la suma total de valor nominal de USD 87,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase L Adicionales denominadas en dólares por la suma de USD 40,8 millones a tasa fija del 7,25%, el precio de emisión licitado fue de 100,75%, con intereses semestrales vencido, el primer pago que se realizará el 10 de septiembre de 2026. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de marzo de 2029. El valor nominal total, incluyendo la emisión original realizada el 10 de diciembre de 2025, de las Obligaciones Negociables Clase L es de USD 70,4 millones.
- Obligaciones Negociables Clase LI denominadas en dólares por un monto de USD 46,8 millones a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales vencido. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 20 de enero de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Serie IV Clase A y B - FyO

El 20 de enero de 2026, FyO emitió Obligaciones Negociables Serie IV Clase A y B en el mercado local por la suma total equivalente a USD 28 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase A denominadas en dólares por un monto de USD 21 millones a una tasa fija del 7,9%, con intereses trimestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, 20 de julio 2027, a ser pagadera en dólares estadounidenses. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase B denominadas en dólares por un monto de USD 7 millones a una tasa fija del 8,5%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, 20 de enero 2027, a ser pagadera en pesos al tipo de cambio aplicable. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA

C.U.I.T.: 30-50930070-0

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios condensados consolidados

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados y otros resultados integrales intermedio condensado consolidado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, y los estados de cambios en el patrimonio intermedio condensado consolidado y de flujo de efectivo intermedio condensado consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”) tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 9 de febrero de 2026. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

(Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (Continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Párrafo de énfasis – Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos, en la que se describen los efectos de la reexpresión retroactiva del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria tomados como base para la elaboración de los estados financieros intermedios condensados consolidados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre de 2025;
- c) durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- d) al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 755.266.322 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular



Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados consolidados

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-50930070-0

Informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados y del resultado integral por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Alcance de la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados consolidados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de estados financieros intermedios condensados consolidados consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Párrafo de énfasis – Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos, en la que se describen los efectos de la reexpresión retroactiva del ajuste por inflación de la prima de emisión correspondiente al ejercicio de warrants.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre de 2025;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de diciembre de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a 755.266.322, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2026

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Dr. Carlos Martín Barbaflana

Contador Público (UCA)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 Fº 65