

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

**Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2026 y 2025 y por
los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024.**

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: 709.308.309 acciones

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 709

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.) – Zabala 1422, piso 2, Montevideo, República Oriental del Uruguay (Agroinvestment S.A.)

Actividad principal: Inversoras

Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital: 278.159.391 acciones

Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 39,22% (*)

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	709.308.309 (**)	709

(*) 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 Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables materiales	10
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	30
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	31
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	35
Nota 6 - Información por segmentos	43
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	51
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	52
Nota 9 - Propiedades de inversión	55
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	60
Nota 11 - Propiedades para la venta	60
Nota 12 - Activos intangibles	61
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	61
Nota 14 - Activos biológicos	62
Nota 15 - Inventarios	64
Nota 16 - Instrumentos financieros por categoría	64
Nota 17 - Créditos por ventas y otros créditos	68
Nota 18 - Información de flujo de efectivo	70
Nota 19 - Patrimonio Neto	72
Nota 20 - Deudas comerciales y otras deudas	75
Nota 21 - Provisiones	75
Nota 22 - Préstamos	77
Nota 23 - Impuestos	80
Nota 24 - Arrendamientos	84
Nota 25 - Ingresos	85
Nota 26 - Costos	85
Nota 27 - Gastos por naturaleza	85
Nota 28 - Otros resultados operativos, netos	86
Nota 29 - Resultados financieros, netos	87
Nota 30 - Resultado por acción	87
Nota 31 - Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones	88
Nota 32 - Transacciones con partes relacionadas	90
Nota 33 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	94
Nota 34 - Activos y pasivos en moneda extranjera	95
Nota 35 - Resolución General N° 622 de la CNV	96
Nota 36 - Otros hechos relevantes del ejercicio	96
Nota 37 - Hechos posteriores	98

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
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
BrasilAgro	BrasilAgro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
CAMSA	Consultores Asset Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
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.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EE.UU.	Estados Unidos de América
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas
Fibesa	Fibesa S.A.U.
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A. (Ex TGLT 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
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
NASDAQ	Asociación Nacional de Corredores de Valores Automatizado de Cotización
New Lipstick	New Lipstick LLC
NFSA	Nuevas Fronteras S.A.
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
NYSE	Bolsa de Comercio de Nueva York
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda
SHEFA INVESTMENTS	SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)
SRA	Sociedad Rural Argentina S.A.
Tandanor	Tandanor S.A.C.I. y N.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2026 y 2025

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	3.469.474	3.210.643
Propiedades, planta y equipo	10	925.756	951.768
Propiedades para la venta	11	252.004	166.561
Activos intangibles	12	41.443	38.060
Derecho de uso de activos	13	171.382	162.976
Activos biológicos	14	64.623	58.164
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	276.449	250.453
Activos por impuesto diferido	23	24.216	17.202
Créditos por impuesto a las ganancias		16	101
Activos restringidos	16	5.343	-
Créditos por ventas y otros créditos	17	153.977	234.680
Inversiones en activos financieros	16	29.785	37.168
Instrumentos financieros derivados	16	6.136	3.297
Total del activo no corriente		5.420.604	5.131.073
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11	17.758	47.670
Activos biológicos	14	152.422	141.135
Inventarios	15	250.220	236.926
Créditos por impuesto a las ganancias		1.726	1.618
Créditos por ventas y otros créditos	17	605.852	591.414
Inversiones en activos financieros	16	504.919	302.103
Instrumentos financieros derivados	16	6.673	9.056
Efectivo y equivalentes de efectivo	16	284.465	335.011
Total del activo corriente		1.824.035	1.664.933
TOTAL DEL ACTIVO		7.244.639	6.796.006
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.454.933	1.296.194
Interés no controlante		1.699.574	1.660.273
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		3.154.507	2.956.467
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	20	77.399	103.334
Préstamos	22	1.457.642	1.078.201
Pasivos por impuesto diferido	23	1.142.791	1.153.256
Provisiones	21	48.864	43.311
Remuneraciones y cargas sociales		1.145	167
Pasivo por arrendamientos	13	111.476	118.119
Instrumentos financieros derivados	16	5.700	5.298
Total del pasivo no corriente		2.845.017	2.501.686
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	20	499.800	441.400
Préstamos	22	565.145	715.495
Provisiones	21	6.055	7.004
Remuneraciones y cargas sociales		51.262	50.838
Impuesto a las ganancias a pagar		70.430	75.785
Pasivo por arrendamientos	13	49.676	42.547
Instrumentos financieros derivados	16	2.747	4.784
Total del pasivo corriente		1.245.115	1.337.853
TOTAL DEL PASIVO		4.090.132	3.839.539
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		7.244.639	6.796.006

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Ingresos	25	1.379.363	1.220.836	1.281.202
Costos	26	(859.586)	(762.213)	(762.973)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		(732)	26.705	11.262
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		19.113	6.199	13.357
Resultado bruto		538.158	491.527	542.848
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	190.239	25.474	(649.204)
Resultado por venta de campos		633	56.079	97.960
Gastos generales y de administración	27	(152.354)	(148.241)	(132.386)
Gastos de comercialización	27	(124.704)	(110.977)	(112.430)
Otros resultados operativos, netos	28	(38.581)	(6.670)	39.797
Honorarios por gerenciamiento		(27.169)	(12.127)	(17.288)
Resultado operativo		386.222	295.065	(230.703)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	39.446	35.912	61.356
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		425.668	330.977	(169.347)
Ingresos financieros	29	14.309	12.579	121.636
Costos financieros	29	(178.999)	(108.564)	(136.839)
Otros resultados financieros	29	192.002	144.249	346.505
RECPAM	29	36.493	15.273	(47.595)
Resultados financieros, netos	29	63.805	63.537	283.707
Resultado antes de impuesto a las ganancias		489.473	394.514	114.360
Impuesto a las ganancias	23	(117.193)	(94.879)	104.424
Resultado del ejercicio		372.280	299.635	218.784
<u>Otros resultados integrales:</u>				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (ii)		(32.800)	(62.537)	(150.428)
Superávit por revaluación		15.628	443	7.123
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(17.172)	(62.094)	(143.305)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		355.108	237.541	75.479
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		177.256	128.400	181.257
Interés no controlante		195.024	171.235	37.527
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		171.257	105.905	132.316
Interés no controlante		183.851	131.636	(56.837)
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (iii):				
Básico		269,68	212,90	305,97
Diluido		269,68	193,93	258,29

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

(ii) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

(iii) Ver Nota 30 a los presentes estados financieros consolidados.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztein
Presidente

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 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		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 (v)	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	379.829	29.315	487.008	(41.824)	57.713	275.669	107.870	1.296.194	1.660.273	2.956.467
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	177.256	177.256	195.024	372.280
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(5.999)	-	(5.999)	(11.173)	(17.172)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(5.999)	177.256	171.257	183.851	355.108
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	6.349	2.450	(8.799)	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	773	-	773	843	1.616
Modificación en los términos de ejercicio de warrants emitidos por la Sociedad (ii)	-	-	-	(19.873)	(71.410)	-	-	-	-	(91.283)	(11.263)	(102.546)
Distribución de acciones propias	5	(5)	-	-	-	(12.478)	-	12.450	-	(28)	-	(28)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.190)	(118.190)	(93.433)	(211.623)
Ejercicio de warrants (ii)	95	-	12	(9.442)	137.298	-	-	-	-	127.963	16.974	144.937
Cambios en interés no controlante (iv)	-	-	-	-	-	-	-	68.247	-	68.247	(68.247)	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	57
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.519	10.519
Saldos al 30 de junio de 2026	707	2	379.841	-	552.896	(54.302)	64.062	353.590	158.137	1.454.933	1.699.574	3.154.507

- (i) Incluye ARS 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.
- (ii) Ver Nota 19 y 36 a los presentes estados financieros.
- (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. Ver nota 19 a los presentes estados financieros.
- (iv) Corresponde principalmente al efecto de transacciones sobre participaciones en subsidiarias que no derivaron en la pérdida de control por parte de la Sociedad. De conformidad con las normas contables aplicables, dichas transacciones se reconocen como movimientos en el patrimonio neto en los estados financieros consolidados, generando modificaciones en la participación atribuible a los accionistas no controlantes.
- (v) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2026 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
(14.974)	(35.685)	3.653	348.966	(26.291)	275.669
-	(6.268)	-	-	269	(5.999)
-	(6.268)	-	-	269	(5.999)
-	-	-	2.450	-	2.450
-	-	-	-	773	773
12.450	-	-	-	-	12.450
-	-	-	-	68.247	68.247
(2.524)	(41.953)	3.653	351.416	42.998	353.590

- (i) Incluye el 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 consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 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		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	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
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados (ii)	594	2	379.821	34.401	470.720	(41.620)	51.122	287.129	111.291	1.293.460	1.615.526	2.908.986
Resultado del ejercicio ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	128.400	128.400	171.235	299.635
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(22.495)	-	(22.495)	(39.599)	(62.094)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(22.495)	128.400	105.905	131.636	237.541
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	6.591	52.467	(59.058)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	(10.017)	-	(10.017)	(11.964)	(21.981)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(204)	-	209	-	5	261	266
Ejercicio de warrants	18	-	8	(5.086)	16.288	-	-	-	-	11.228	9.846	21.074
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(43.485)	-	(43.485)	21.464	(22.021)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.763)	(72.763)	(106.810)	(179.573)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	11.861	-	11.861	-	11.861
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314	314
Saldos al 30 de junio de 2025	607	7	379.829	29.315	487.008	(41.824)	57.713	275.669	107.870	1.296.194	1.660.273	2.956.467

- (i) Incluye ARS 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.
(ii) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2025 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
Saldos al 30 de junio de 2024	(5.163)	(13.670)	51.381	3.653	245.118	287.129
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(23.020)	-	-	525	(22.495)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(23.020)	-	-	525	(22.495)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	(51.381)	-	103.848	52.467
Recompra de acciones propias	(10.017)	-	-	-	-	(10.017)
Reserva por pagos basados en acciones	206	-	-	-	3	209
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	(43.485)	(43.485)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	1.005	-	-	10.856	11.861
Saldos al 30 de junio de 2025	(14.974)	(35.685)	-	3.653	348.966	275.669

- (i) Incluye el 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 consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 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		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	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	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2023 ajustados	586	7	379.751	35.320	467.071	(26.507)	36.306	311.585	234.679	1.438.798	1.882.303	3.321.101
Resultado del ejercicio ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	181.257	181.257	37.527	218.784
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(48.941)	-	(48.941)	(94.364)	(143.305)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio ajustados	-	-	-	-	-	-	-	(48.941)	181.257	132.316	(56.837)	75.479
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	14.816	109.795	(124.611)	-	-	-
Emisión de acciones	6	(6)	-	-	-	(14.073)	-	14.073	-	-	-	-
Recompra de acciones propias	(1)	1	-	-	-	-	-	(2.382)	-	(2.382)	(22.179)	(24.561)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(1.040)	-	395	-	(645)	(1.007)	(1.652)
Ejercicio warrants	3	-	70	(919)	3.649	-	-	-	-	2.803	3.038	5.841
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(48.437)	-	(48.437)	73.781	25.344
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(58.414)	(171.705)	(230.119)	(270.734)	(500.853)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	9.455	(8.329)	1.126	828	1.954
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179	179
Integración de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.154	6.154
Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados (ii)	594	2	379.821	34.401	470.720	(41.620)	51.122	287.129	111.291	1.293.460	1.615.526	2.908.986

- (i) Incluye ARS 37 de ajuste integral de acciones propias en cartera.
(ii) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio 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
Saldos al 30 de junio de 2023	(17.906)	41.155	-	3.653	236.789	47.894	311.585
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(54.880)	-	-	-	5.939	(48.941)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(54.880)	-	-	-	5.939	(48.941)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	109.795	-	-	-	109.795
Emisión de acciones	14.073	-	-	-	-	-	14.073
Recompra de acciones propias	(2.382)	-	-	-	-	-	(2.382)
Reserva por pagos basados en acciones	1.052	-	-	-	-	(657)	395
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(48.437)	(48.437)
Distribución de dividendos	-	-	(58.414)	-	-	-	(58.414)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	55	-	-	8.329	1.071	9.455
Saldos al 30 de junio de 2024	(5.163)	(13.670)	51.381	3.653	245.118	5.810	287.129

- (i) Incluye el 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 consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	18	191.081	207.968	168.255
Impuesto a las ganancias pagado		(128.143)	(11.209)	(15.768)
Efectivo neto generado por actividades operativas		62.938	196.759	152.487
Actividades de inversión:				
Cobros por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	8.685	44.278
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		(933)	(47)	-
Adquisición de participación de asociados y negocios conjuntos		(8.123)	-	-
Pagos por combinación de negocios, netos del efectivo adquirido		(2.357)	-	-
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(84.927)	(52.485)	(23.950)
Cobros por venta de propiedades de inversión		2.106	10.362	66.674
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(54.479)	(61.072)	(145.940)
Adquisición de activos intangibles		(2.528)	(3.676)	(4.010)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		54.834	37.311	145.349
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		8.637	5.138	23.105
Cobros por préstamos otorgados		2.729	1.561	3.094
Incremento de préstamos otorgados		(3.856)	-	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(2.355.985)	(1.012.086)	(1.030.894)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		2.084.413	921.563	1.053.877
Intereses cobrados		55.169	37.579	36.313
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados, netos		(1.220)	(426)	4.466
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(306.520)	(107.593)	172.362
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y colocación de obligaciones negociables		1.102.401	932.153	565.779
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(730.682)	(452.382)	(535.799)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		13.904	(14.959)	60.604
Intereses pagados		(131.720)	(119.311)	(235.051)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		8.916	314	179
Cancelación de arrendamientos financieros		(7.253)	(6.617)	(5.096)
Recompra de acciones propias		-	(21.981)	(24.561)
Dividendos pagados		(105.793)	(116.760)	(230.107)
Distribución de acciones propias		(28)	-	-
Ejercicio de warrants		47.108	21.074	5.841
Recompra de obligaciones negociables		(7.209)	(101.110)	(14.797)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		189.644	120.421	(413.008)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(53.938)	209.587	(88.159)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	16	335.011	213.443	269.346
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		6.302	38.005	68.331
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(2.910)	(126.024)	(36.075)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	16	284.465	335.011	213.443

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

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Notas a los Estados Financieros 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 han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 7 de septiembre de 2026.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

Negocio Agropecuario

Desde el negocio agropecuario, el Grupo, a través de Cresud y sus subsidiarias se dedica a la producción de granos, alimentación, cría y engorde de hacienda, producción de caña de azúcar, actividades de corretaje, acopio y venta de insumos. Actualmente, el Grupo posee operaciones agropecuarias e inversiones en Argentina, Brasil, Paraguay y Bolivia.

Las acciones de Cresud cotizan en la BYMA (Merval: CRES) y en NASDAQ (NASDAQ: CRESY). Las acciones de BrasilAgro cotizan en el Novo Mercado del BOVESPA (SAO: AGRO3) y en la NYSE (NYSE: LND).

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Las actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo se realizan principalmente a través de IRSA. A través de IRSA, el Grupo administra, desarrolla y es propietario de 18 centros comerciales en Argentina, 5 edificios de oficina, 3 hoteles y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos de usos mixtos. Indistintamente por medio de IRSA, el Grupo también desarrolla propiedades residenciales para la venta. El Grupo utiliza el término "inmobiliario" indistintamente en los presentes estados financieros consolidados para denotar actividades de inversión, desarrollo y/o venta de propiedades.

Las actividades del segmento de "Otros" del Grupo se realizan principalmente a través de BHSA, sobre el cual IRSA posee, directa e indirectamente, una participación del 29,12% (Ver nota 8). BHSA es un banco comercial que ofrece una amplia gama de actividades bancarias y servicios financieros relacionados a personas físicas, pequeñas, medianas y grandes empresas, incluyendo el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Las acciones de IRSA cotizan en la BYMA (Merval: IRSA) y en NASDAQ (NASDAQ: IRS). Las acciones de BHSA cotizan en la BYMA (Merval: BHIP).

Contexto económico en que opera el Grupo - Argentina

El Grupo desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por una continuidad del proceso de estabilización macroeconómica, con una recuperación gradual de la actividad económica, una desaceleración de la inflación, la consolidación del equilibrio fiscal y un esquema cambiario más flexible. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- **Actividad Económica:** Durante el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, la economía argentina continuó mostrando una recuperación gradual de la actividad, observándose un desempeño favorable en los sectores agropecuario, energético y minero, mientras que otros sectores presentaron una evolución más heterogénea a lo largo del ejercicio.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 34%, consolidando la tendencia de desaceleración observada durante el ejercicio. En junio de 2026, la variación mensual del IPC fue del 1,88%. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2026 se ubicaría en torno al 30%.
- **Tipo de Cambio:** Durante el ejercicio se mantuvo el régimen de flotación administrada dentro de bandas implementado en abril de 2025. En este contexto, el peso argentino continuó depreciándose frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de aproximadamente ARS 1.205 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.482 al 30 de junio de 2026.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2026, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,1% del PBI, asociado a la continuidad de las medidas implementadas para consolidar el equilibrio de las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contribuir al proceso de desinflación.

Entre el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el equilibrio fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y promoción de la inversión privada. Entre las principales se destacan:

- La continuidad de las medidas de desregulación económica y simplificación normativa impulsadas durante el ejercicio, así como la implementación de nuevas reformas orientadas a reducir restricciones regulatorias y mejorar el clima de negocios.
- La aprobación del Presupuesto 2026, elaborado sobre la base del objetivo de equilibrio fiscal y orientado a consolidar el proceso de estabilización macroeconómica.
- La implementación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI), incluyendo la evaluación y aprobación de proyectos de inversión y la prórroga del plazo para adherirse al régimen.
- La continuidad del programa acordado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), orientado a fortalecer las reservas internacionales, consolidar el proceso de estabilización macroeconómica y sostener el esquema cambiario vigente.
- La sanción y reglamentación del Régimen de Inocencia Fiscal y del Régimen Simplificado del Impuesto a las Ganancias, con el objetivo de promover la formalización de activos y simplificar el cumplimiento tributario.
- La continuidad del proceso de reducción de los derechos de exportación para distintos sectores productivos, incluyendo productos agroindustriales e industriales, con el objetivo de mejorar la competitividad y promover las exportaciones.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Contexto económico en que opera el Grupo - Brasil

El Grupo desarrolla parte de sus actividades en Brasil, en un contexto caracterizado por la implementación gradual de la reforma tributaria sobre el consumo, la evolución de los mercados internacionales de commodities agrícolas y la persistencia de determinados factores de incertidumbre asociados a variables geopolíticas, comerciales y climáticas.

A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Reforma Tributaria:** Durante el ejercicio continuó el proceso de implementación de la reforma tributaria introducida por la Enmienda Constitucional N.º 132, incluyendo la reglamentación de los nuevos tributos CBS, IBS e Impuesto Selectivo. La transición hacia el nuevo régimen comenzará gradualmente a partir de 2026 y, a la fecha de cierre, no se identificaron impactos significativos en los estados financieros.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

• *Mercado de commodities y comercio internacional:* La demanda internacional de commodities agrícolas continuó siendo un factor relevante para la formación de precios. Asimismo, el Grupo monitorea permanentemente la evolución de las políticas comerciales internacionales, incluyendo medidas arancelarias adoptadas por los Estados Unidos y otros cambios regulatorios que podrían afectar los flujos globales de comercio y la volatilidad de los mercados agrícolas.

• *Factores geopolíticos:* El contexto internacional continúa presentando incertidumbre derivada de conflictos regionales y tensiones geopolíticas, particularmente en Medio Oriente, que podrían afectar los precios de la energía, los costos logísticos y determinados insumos utilizados en las operaciones agrícolas. A la fecha de cierre, no se identificaron impactos significativos en los estados financieros del Grupo.

• *Factores climáticos:* Las operaciones agrícolas del Grupo están expuestas a riesgos asociados a las condiciones climáticas. Durante el ejercicio se observó una transición desde los efectos residuales del fenómeno La Niña hacia condiciones predominantemente neutras, favoreciendo una mayor estabilidad en los regímenes de lluvias y temperaturas, aunque con comportamientos heterogéneos según cada región productiva. El Grupo continúa monitoreando el impacto de estas variables sobre sus operaciones y estimaciones contables.

La Dirección monitorea permanentemente la evolución de estas variables con el fin de evaluar sus potenciales efectos sobre las operaciones, la situación patrimonial y financiera del Grupo. Los presentes estados financieros deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Corrección de un ajuste en los estados financieros del ejercicio 2024

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, la Sociedad detectó 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.

El error produjo una duplicación del ajuste por inflación asociado a dicha prima de emisión, generando un incremento indebido de la mencionada prima y como contrapartida, un mayor cargo por ajuste por inflación en resultados. El error fue corregido retrospectivamente de conformidad con la NIC 8 en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

La información comparativa por el ejercicio 2024 incluida en los presentes estados financieros incorpora los efectos de dicha corrección.

2. Resumen de las políticas contables materiales

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la FACPCE, que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para la Sociedad, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2026.

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 ejercicio 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.

Información financiera en economías hiperinflacionarias

Debido a que la Argentina ha sido considerada como una economía hiperinflacionaria para propósitos contables de conformidad con los lineamientos de la NIC 29 desde el 1° de julio de 2018, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2026 de acuerdo con NIC 29.

La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2026 según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Al 30 de junio de 2026</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2026</u>
Anual	272%	39%	34%	592%

Los principales procedimientos para la aplicación de la NIC 29 son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre de los estados financieros consolidados no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de los estados financieros consolidados, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los componentes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado se reexpresan mediante la aplicación de los coeficientes de actualización correspondientes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de “Resultados financieros, netos” en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en millones de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “ARS”, se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a “USD” o “dólares US” son a millones de dólares estadounidenses, las referencias a “BRL” son a millones de reales y las referencias a “NIS” son a millones de nuevo shekel israelí.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.27 con las políticas contables de cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto de 2023, proporcionan orientación sobre la determinación del tipo de cambio ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas. Las modificaciones establecen criterios para identificar estas situaciones, lineamientos para la estimación del tipo de cambio aplicable y nuevos requerimientos de información a revelar, con el propósito de mejorar la consistencia y comparabilidad en la aplicación de la norma.	30/6/2026

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para el Grupo.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> y NIIF 7 <i>Instrumentos financieros: Información a revelar</i> con el objetivo de responder a las cuestiones que han surgido en la práctica e incluir nuevos requerimientos aplicables tanto a entidades financieras como a entidades no financieras. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pagos electrónicos y se cumplan determinadas condiciones; (b) aclaran e incorporan guías adicionales para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) incorporan nuevos requerimientos de información a revelar para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al cumplimiento de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

<i>Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11</i>	En septiembre de 2024, el IASB emitió las <i>Mejoras Anuales a las Normas NIIF – Volumen 11</i>, que incluyen modificaciones de alcance limitado a diversas normas con el objetivo de aclarar requerimientos existentes, eliminar inconsistencias y mejorar la uniformidad en su aplicación. Las principales modificaciones comprenden: (a) NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: mejoras destinadas a incrementar la consistencia entre la NIIF 1 y la NIIF 9 en relación con los requerimientos de contabilidad de cobertura y para incrementar la comprensibilidad de la NIIF 1; (b) NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: modificaciones para mejorar la consistencia de términos y expresiones utilizados en la norma junto con los utilizados en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable; (c) NIIF 9 – Instrumentos Financieros: aclaraciones sobre la contabilización de la baja de pasivos por arrendamientos por parte del arrendatario cuando estos se extinguen, así como sobre determinadas inconsistencias entre la NIIF 9 y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes respecto del concepto del “precio de la transacción”; (d) NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: aclaraciones respecto de los requerimientos para determinar cuándo una entidad actúa como “agente de facto”; y (e) NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo: sustitución del término “método del costo” por “al costo”, dado que el primero ya no se encuentra definido en las Normas NIIF de Contabilidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	La NIIF 18 reemplaza a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros e introduce nuevos requerimientos destinados a mejorar la comparabilidad de la información financiera y la transparencia en la comunicación del desempeño de las entidades. La norma incorpora cambios significativos en la estructura y contenido de los estados financieros, particularmente en la presentación del estado de resultados. Entre los principales aspectos introducidos por la NIIF 18 se destacan: • la definición de categorías (operativas, de inversión y financiación) y subtotales específicos dentro del estado de resultados, con el objetivo de mejorar la comparabilidad entre entidades y presentar un resumen estructurado útil; • la incorporación de revelaciones específicas sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia que son comunicadas de manera pública por fuera de los estados financieros; • nuevos lineamientos para determinar la forma más adecuada de presentar los gastos en el estado de resultados, ya sea por naturaleza o por función, en función de cuál proporcione información más útil a los usuarios; y • la incorporación de requerimientos específicos sobre la agregación y desagregación de la información aplicables tanto a los estados financieros principales como a las notas. La Gerencia se encuentra evaluando los impactos que la adopción de la NIIF 18 podría tener sobre la presentación y revelación de los estados financieros, especialmente en relación con la estructura del estado de resultados y ciertos requerimientos de información a revelar. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, dicho impacto no ha sido aún determinado.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	La NIIF 19 establece un marco opcional de revelaciones reducidas para determinadas subsidiarias que aplican las Normas de Contabilidad NIIF. Las entidades que opten por aplicar esta norma continuarán utilizando los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación previstos en las demás NIIF, pero podrán aplicar un conjunto simplificado de requerimientos de información a revelar. El objetivo es reducir los costos asociados a la preparación de estados financieros, manteniendo al mismo tiempo información útil para los usuarios. La aplicación de la NIIF 19 está limitada a aquellas subsidiarias que: • no tienen obligación de presentar información pública; y • tienen una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria – Modificaciones a la NIC 21</i>	En noviembre de 2025, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Las modificaciones tienen por finalidad proporcionar lineamientos específicos para la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional difiere de la moneda de presentación, incorporando requerimientos para determinadas situaciones que no se encontraban expresamente contempladas por la norma. Entre los principales cambios, se establece que cuando una entidad posee una moneda funcional correspondiente a una economía no hiperinflacionaria y presenta sus estados financieros en una moneda de presentación hiperinflacionaria, los importes del período corriente y de los períodos comparativos deben convertirse utilizando el tipo de cambio de cierre de la fecha de presentación más reciente. Asimismo, las modificaciones disponen que, cuando una moneda de presentación deja de ser hiperinflacionaria, la entidad deberá aplicar prospectivamente los requerimientos generales de conversión previstos por la NIC 21. Adicionalmente, se incorporan disposiciones específicas para los casos en que una entidad cuya moneda funcional y de presentación corresponde a una economía hiperinflacionaria posee operaciones en el extranjero con moneda funcional no hiperinflacionaria. En estas circunstancias, la información comparativa de dichas operaciones no se convierte utilizando el tipo de cambio de cierre del período corriente, sino que se reexpresa mediante la aplicación del índice general de precios utilizado para la reexpresión de la información comparativa de acuerdo con la NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para el Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

2.3 Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la misma. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de facto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

Negocio agropecuario

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa del Grupo		
			30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Participación directa de Cresud:					
BrasilAgro (1) (2)	Brasil	Agropecuaria	35,22%	35,22%	35,22%
Futuros y Opciones.Com S.A. (3)	Argentina	Corretaje	51,21%	51,21%	51,21%
Helmir S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
IRSA (4)	Argentina	Inmobiliaria	55,14%	54,06%	55,40%
JOFSHI S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	-
Participación directa de BrasilAgro en:					
Araucária Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cajueiro Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ceibo Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cremaq Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Fiamboyant Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Jaborandi Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Jaborandi Propriedades Agrícolas S.A.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Mogno Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Palmeiras S.A.	Paraguay	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Morotí S.A. (6)	Paraguay	Agropecuaria	-	100,00%	100,00%
Agrifirma Agro Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Acres del Sud S.A.	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ombú Agropecuaria S.A.	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Yatay Agropecuaria S.A. (7)	Bolivia	Agropecuaria	-	100,00%	100,00%
Yuchán Agropecuaria S.A.	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Futuros y Opciones.Com S.A. en:					
Amauta Agro S.A. (5)	Argentina	Agropecuaria	98,25%	98,25%	98,57%
FyO Acopio S.A. (5)	Argentina	Acopio y corretaje	98,25%	98,25%	98,57%
FyO Chile SPA	Chile	Corretaje	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Helmir S.A. en:					
FvO Holding S.A.	Uruguay	Inversora	50,10%	50,10%	50,10%

(1) El Grupo ejerce "control de facto" sobre BrasilAgro como consecuencia de (i) el porcentaje y la concentración de los derechos de voto del Grupo y la falta de otros accionistas con derecho a voto significativo (ii) la falta de acuerdos entre los demás accionistas para votar juntos como grupo, (iii) el historial de asistencia a las Asambleas de accionistas y el historial de los votos de los otros accionistas; y (iv) el control efectivo que el Grupo tiene para dirigir las actividades relevantes de BrasilAgro a través de su participación en el Directorio. Ver Nota 7 para mayor información sobre BrasilAgro.

(2) Incluye participación indirecta a través de Helmir.

(3) Al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, el grupo posee el 51,75% de las acciones ordinarias de Futuros y Opciones S.A (FyO). Las acciones preferidas en manos de parte del management de FyO poseen solo derechos económicos ya que los derechos políticos se encuentran supeditados a la voluntad mayoritaria de los tenedores de acciones ordinarias.

(4) Incluye participación indirecta a través de Helmir al 30 de junio de 2026 y 2025 Helmir no posee participación en IRSA.

(5) Incluye participación directa de Cresud.

(6) Agropecuaria Morotí S.A. fue absorbida por la subsidiaria Palmeiras S.A., que asumió sus activos y pasivos a partir del 17 de abril de 2026.

(7) Yatay Agropecuaria S.A. fue absorbida por la subsidiaria Yuchán Agropecuaria S.A., que asumió sus activos y pasivos a partir del 1 de junio de 2026.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa del Grupo		
			30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Participación directa de IRSA en:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelera	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	76,34%	76,34%	76,34%
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Arcos	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Fibesa	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
PAMSA	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (2)	Argentina	Inmobiliaria	-	-	100,00%
SHEFA INVESTMENTS	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	89,44%	93,63%	98,67%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	100,00%	100,00%
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
LOS GALLEGOS, Martínez Navarro y Cía. S.A.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	-	-
TIENDA LOS GALLEGOS S.A.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	-	-
Participación directa de ECLASA:					
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelera	100,00%	100,00%	100,00%
Palermo Invest S.A. (3)	Argentina	Inversora	100,00%	-	-
Participación directa de Tyrus S.A. en:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,65%	99,63%
Shefa Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck Ltd. (4)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de DFL y DN B.V. en:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

(1) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.

(2) Absorbida por IRSA con fecha 1 de julio de 2024.

(3) Incluye participación de ECLASA e IRSA.

(4) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

Excepto por los puntos mencionados anteriormente el porcentaje de votos no difiere del porcentaje de tenencia.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del patrimonio atribuible al interés no controlante total al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada o negocio conjunto con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada o negocio conjunto. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o negocio conjunto y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas o negocio conjunto se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas o negocios conjuntos que se consideran significativas.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

2.4 Información por segmentos

Los segmentos operativos se presentan de manera consistente con la información interna brindada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los mismos. Los segmentos operativos se describen en la Nota 6.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de "otros resultados financieros", según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(c) Empresas del Grupo

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

- (i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- (ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

La política contable del Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias utilizando el método “paso a paso” conforme a lo establecido en la NIC 21.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo, campos arrendados a terceros y otras tierras sin explotar.

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente “excedentes constructivos” en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva (ver nota 9). Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 “Propiedades de inversión”.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general el valor razonable de los establecimientos agropecuarios, edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico, entre otros (Nivel 2). Si no se dispone de esta información, el Grupo utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondos descontados.

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones. (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta o se modifica la intencionalidad del Grupo para su comercialización, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta o a propiedad de inversión de acuerdo al destino que el Grupo decida asignarle; d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden, se permutan o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta o por permuta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros resultados operativos, netos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el momento en que se incurrir.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende, principalmente, tierras utilizadas con fines agrícolas, edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

El Grupo también posee diferentes hoteles. En base a los respectivos acuerdos contractuales con los operadores de dichos hoteles y/o por ser operadores directos, el Grupo considera que mantiene una exposición significativa a las variaciones de los flujos de efectivo de las operaciones hoteleras, y en consecuencia, los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por el Grupo y se clasifican en la línea "Propiedades, planta y equipo".

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el ejercicio en que se incurrir. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2026 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 30 años
Otros	Entre 3 y 10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de campos se exponen dentro de la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados. Todos los demás resultados por venta de partidas de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

Las sementeras de caña de azúcar del Grupo califican como plantas productoras según la definición de la NIC 41, por este motivo se contabilizan como propiedad, planta y equipo y son valuadas a costo amortizado.

2.8 Arrendamientos

El Grupo como arrendador

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera consolidado. Ver Nota 2.23. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

El Grupo como arrendatario

En los casos que el Grupo actúa como arrendatario, se reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16. El valor presente se calcula utilizando la tasa implícita del contrato en caso de que se pueda determinar o la tasa de endeudamiento del Grupo.

El Grupo mantiene ciertos arrendamientos operativos principalmente vinculados con la actividad agropecuaria. En virtud de estos contratos, el Grupo recibe en arrendamiento tierras para su explotación agropecuaria durante una campaña agrícola. El precio de estos arrendamientos generalmente se establece en un monto fijo de dólares o en una determinada cantidad de quintales de soja o medida equivalente, por todo el plazo de locación. Los pagos de estos arrendamientos pueden realizarse en cuotas o en forma anticipada al inicio de la locación. Los costos de estos arrendamientos se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en función al grado de avance de la cosecha, ya que el Grupo considera que esta base sistemática de reparto refleja en forma más adecuada el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Adicionalmente el Grupo mantiene otros arrendamientos operativos no relacionados con la actividad agropecuaria, asociado principalmente al arrendamiento de oficinas. Los pagos, incluyendo los pagos anticipados, efectuados en virtud de dichos arrendamientos operativos (netos de incentivos recibidos del arrendador) se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el Grupo es entre 8,00% y 12,82%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9 Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A efectos de realizar la prueba de desvalorización, la llave de negocio se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios. Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor contable excede el importe recuperable, determinado como el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos costos de venta.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 3 años.

2.10 Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se valúan al costo con límite en el valor recuperable. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Cuando se reciban las unidades, las mismas serán clasificadas según el destino final del bien. Cuando la intención del Grupo sea vender los derechos, sin esperar a la entrega de las unidades, se reconocerán como propiedades para la venta.

Los derechos a recibir unidades futuras por permutas son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido a la fecha de transacción) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

2.11 Inventarios

Los inventarios comprenden insumos utilizados en las actividades agrícolas del Grupo, incluyendo fertilizantes, agroquímicos, vacunas, semillas, alimento para la hacienda y otros artículos, así como productos agrícolas cosechados, principalmente granos y caña de azúcar.

Para las operaciones del Grupo en Argentina y Brasil, los granos cosechados se miden a su valor neto de realización hasta el punto de venta, dado que existe un mercado activo para dichos bienes, el riesgo de que los mismos no se vendan es ínfimo y existe una práctica establecida en la industria de medir dichos inventarios a valor neto de realización. Las variaciones en el valor neto de realización se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el ejercicio en el cual se generan bajo la línea "Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha".

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

Estos inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

2.12 Activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha

Los activos biológicos comprenden principalmente cereales no cosechados (como maíz, trigo, soja y girasol, entre otros), caña de azúcar, hacienda (hacienda de cría y hacienda mantenida para la venta) y otros activos biológicos menos significativos como ovejas y praderas.

El Grupo distingue entre activos biológicos consumibles y para la producción. Los activos biológicos consumibles son aquellos activos que pueden cosecharse como productos agrícolas o venderse como activos biológicos, por ejemplo, los cultivos de granos y la hacienda mantenida para la venta. Activos biológicos para producción son aquellos activos capaces de producir más de una cosecha, por ejemplo, la hacienda de cría. Los activos biológicos consumibles se clasifican generalmente como corrientes mientras que los activos biológicos para la producción se clasifican por lo general como no corrientes.

Los gastos derivados de la actividad agropecuaria incluyen conceptos como siembra, cosecha, riego, agroquímicos, fertilizantes, servicios veterinarios y otros gastos. El Grupo optó por capitalizar todos esos costos como parte de los activos biológicos.

La línea "Costo de ventas y servicios agropecuarios" dentro de los costos del Grupo en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados representa el costo de las ventas de los productos agrícolas incluidos en inventarios, valuados al costo o al valor neto de realización, según corresponda, o de los activos biológicos valuados a valor razonable menos costos de venta.

El valor razonable de los activos biológicos en su condición y ubicación actual se determina en base al valor actual de los flujos de fondos netos esperados de dichos activos descontados a una tasa de mercado antes de impuestos, o en base a los precios de mercado publicados en los mercados más relevantes.

Los activos biológicos se miden a su valor razonable menos los costos de venta en el reconocimiento inicial y a la fecha de cierre de cada ejercicio, excepto cuando el valor razonable no puede medirse de manera confiable. Se considera que el costo se aproxima al valor razonable cuando ha ocurrido poca o ninguna transformación biológica desde el reconocimiento inicial del activo biológico, o cuando no se espera que el impacto de la transformación biológica sobre el precio sea significativo. Los costos de venta incluyen todos los costos directamente atribuibles a la venta de los activos biológicos, excluyendo los costos financieros y el impuesto a las ganancias.

Adicionalmente, los costos de plantación de la caña de azúcar del Grupo se contabilizan como propiedad, planta y equipo y son valuadas a costo amortizado. El producto agrícola en crecimiento de la caña de azúcar es clasificado como activo biológico y valuado a valor razonable menos costos de venta.

Los resultados provenientes del reconocimiento inicial de a) los productos agrícolas menos los costos de producción agropecuaria y b) los activos biológicos a su valor razonable menos los costos de venta y de los cambios en el valor razonable menos los costos de venta de estos activos se registran en resultados en el ejercicio en el cual se incurren, dentro de la línea "Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha".

2.13 Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de la naturaleza del instrumento y del modelo de negocio del Grupo.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica a costo amortizado cuando se mantiene con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pagos de capital e intereses. En caso contrario, se mide a valor razonable con cambios en resultados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los activos medidos a costo amortizado se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose sus resultados en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados. El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio el deterioro de sus activos financieros medidos a costo amortizado, reconociendo las pérdidas correspondientes cuando existen indicios de desvalorización.

Los activos medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen en resultados. El Grupo no ha designado instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados para eliminar asimetrías contables.

Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

2.14 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos en moneda extranjera, según se considere apropiado.

Los derivados para la venta se clasifican como activos o pasivos corrientes en el estado de situación financiera consolidado. Los resultados de los derivados se clasifican según su naturaleza. Los resultados de los derivados de *commodities* se clasifican dentro de la línea "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados. Por el resto de los derivados, los resultados se clasifican en la línea "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.15 Grupos de activos y pasivos destinados para la venta

Los grupos de activos y pasivos son clasificados como destinados para la venta cuando el Grupo recuperará sus valores residuales a través de la venta de los mismos (más que a través de su utilización) y cuando dicha venta es altamente probable. Los grupos de activos y pasivos destinados para la venta son valuados al valor residual contable o su valor razonable menos costos de venta, el que fuere menor.

2.16 Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto aquellos créditos cuyos términos contractuales requieren su medición a valor razonable con cambios en resultados.

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas, constituyendo una provisión por incobrabilidad en función de las pérdidas esperadas durante la vida de los créditos. A tales efectos, los créditos se analizan en forma individual o colectiva según sus características de riesgo, considerando principalmente su antigüedad y el comportamiento de pago de los deudores.

El valor contable de los créditos se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Las cuentas por cobrar originadas en ventas de campos, cuyo importe a cobrar está contractualmente determinado en cantidades de sacas de soja o arrobas de ganado equivalentes a una determinada cantidad en reales, se clasifican inicialmente como activos financieros y se miden a valor razonable con cambios en resultados.

En estos casos, el valor de la cuenta por cobrar se vuelve a medir en cada fecha de cierre, aplicando la cantidad de sacas de soja o arrobas de ganado a la cotización futura para la fecha de vencimiento de cada cuota (o utilizando estimaciones y cotizaciones de corredores cuando no existe una cotización futura específica) y multiplicando el valor resultante en dólares por el tipo de cambio esperado para la fecha de cobro. El importe resultante se mide a valor razonable mediante el cálculo del flujo de fondos descontado. La ganancia o pérdida por la remediación de estos créditos se reconoce en "Otros resultados operativos, netos" bajo la línea "Intereses y bonificaciones generados por activos operativos".

2.17 Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.18 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19 Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

2.20 Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en periodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(d) Pagos basados en acciones

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.21 Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido, calculado conforme las normas vigentes en las jurisdicciones donde el Grupo opera (Argentina, Brasil, Bolivia, Paraguay, Uruguay, EEUU, Bermudas, Islas Vírgenes Británicas, Holanda e Israel).

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se reversen en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido y constituye provisiones por posiciones fiscales inciertas. Ver detalles cuantitativos en Nota 23.

2.22 Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.23 Reconocimiento de ingresos

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

Actividades del negocio agropecuario

Los ingresos de las actividades agropecuarias del Grupo provienen principalmente de la venta, tanto de productos agropecuarios como de activos biológicos, de la prestación de diferentes servicios relacionados con esta actividad y del arrendamiento de tierras agrícolas.

Por otra parte, el Grupo brinda diferentes servicios relacionados con la actividad agrícola (incluyendo, entre otros, servicios de riego y feedlot) y de corretaje. Los ingresos por servicios se contabilizan cuando los servicios son prestados.

El Grupo también arrienda tierras a terceros bajo arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamientos se contabilizan bajo el método de la línea recta durante el período del arrendamiento.

- **Venta de bienes**

Los ingresos por ventas de granos y caña de azúcar se reconocen cuando se cumplen las obligaciones de desempeño, que consisten en transferir los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes al comprador, generalmente cuando los productos se entregan al comprador en el lugar determinado, según las condiciones de venta acordadas.

En el caso de los granos, el Grupo normalmente celebra contratos a plazo bajo los cuales el Grupo tiene derecho a determinar el precio de venta por el volumen total o parcial de granos vendidos, hasta la fecha de entrega, con base en fórmulas pactadas contractualmente. En algunos casos, las fórmulas utilizadas para determinar el precio de venta se expresan en dólares estadounidenses.

En el momento de la entrega de los granos, los ingresos se reconocen con base al precio determinado para cada cliente considerando el tipo de cambio de la fecha de entrega cuando corresponda. Luego de la entrega de los granos al cliente, se evalúa la calidad y el peso final, y se acuerda el precio final de la transacción, lo que resulta en ajustar los montos originales contractuales y cualquier variación del tipo de cambio hasta la fecha de liquidación.

- **Venta de campos**

Los ingresos por la venta de campos no se reconocen hasta que se cumplan las obligaciones de desempeño, que consisten en: (i) que la venta esté completa, (ii) el Grupo haya determinado que es probable que el comprador pague, (iii) los ingresos pueden medirse con fiabilidad, y (iv) el Grupo ha transferido todos los riesgos y beneficios al comprador y no tiene una participación continua. Por lo general, esto coincide con el primer pago inicial por parte del comprador, momento en que se completa la transferencia de posesión, de acuerdo con los términos contractuales. El resultado por venta de campos se presenta en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados como "Resultado por venta de campos" neto del costo correspondiente.

- **Venta de ganado**

Los ingresos por la venta de ganado se reconocen cuando se cumplen las obligaciones de desempeño, que consisten en transferir los riesgos materiales y los beneficios de la propiedad del ganado al comprador, generalmente cuando el ganado se entrega al comprador en el lugar especificado, de conformidad con las condiciones de venta pactadas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

En cuanto a la venta de ganado, la operación del Grupo consiste básicamente en la producción y venta de terneros después del destete (este proceso se denomina crianza). Sin embargo, algunos animales que resultan infértiles pueden venderse a empacadores de carne para sacrificarlos. En las operaciones de Paraguay, el proyecto consiste en el engorde y venta de estos animales para sacrificio. La fijación de precios para la venta de ganado se basa en el precio de mercado de la arroba de ganado cebado en el mercado respectivo (el precio de la arroba se verifica en la fecha de la transacción), el peso del animal, más la prima relacionada con la categoría. Las operaciones de venta de ganado en Brasil y Paraguay, a su vez, consideran el precio de la arroba de ganado cebado o novilla/vaca a la fecha de venta en el respectivo mercado, aplicado al rendimiento.

Actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en los centros comerciales del Grupo incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle.

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el “Alquiler Complementario”) que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados, los derechos de admisión y las comisiones por actuar como agente inmobiliario se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas ("FPC") destinados a la publicidad y promoción de los centros comerciales del Grupo. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente.

Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos de los centros comerciales también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional. En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteque la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estados de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de “Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión”, y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera consolidado denominado “Unidades futuras a recibir por permutas”. Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

- Ingresos por actividad hotelera

Los ingresos por actividad hotelera incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio.

2.24 Costo de ventas

Costo de venta del negocio de propiedades urbanas e inversiones:

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión de centros comerciales mantenidos por el Grupo como parte de las inversiones inmobiliarias.

Costo de ventas del negocio agropecuario:

La línea “Costo de ventas y servicios agropecuarios” dentro de los costos del Grupo en el estado de resultados representa el costo de las ventas de los productos agrícolas incluidos en inventarios, valuados al costo o al valor neto de realización, según corresponda, o de los activos biológicos valuados a valor razonable menos costos de venta.

Ver Notas 2.11 y 26 a los presentes estados financieros para más información sobre Costos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

2.25 Costo de préstamos y capitalización

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurren.

2.26 Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

2.27 Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 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 ejercicio (Ver Nota 1).

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables materiales requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros consolidados. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 11 – Propiedad para la venta Nota 12 – Activos intangibles
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	El juicio consiste en determinar si la participación del Grupo en las entidades participadas le otorga control, control conjunto o influencia significativa (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3 – Alcance de consolidación
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 23 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 17 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado.	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 21 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría (Pasivos financieros)
Activos biológicos	Los supuestos principales utilizados en la valuación son: rindes, costos productivos, gastos comerciales, precios futuros de venta, tasas de descuento	Incorrecto reconocimiento/valuación de los activos biológicos. Ver sensibilidades realizadas sobre estos parámetros en Nota 14.	Nota 14 – Activos biológicos

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Negocio agropecuario

Venta de fracción de campo "Los Pozos" – CRESUD

Con fecha 29 de junio de 2026, la Sociedad suscribió la escritura traslativa de dominio correspondiente a una fracción de terreno del establecimiento denominado "Los Pozos", ubicado en la provincia de Salta, con una superficie aproximada de 3.500 hectáreas, permaneciendo en poder de la Sociedad un remanente de aproximadamente 228.200 hectáreas de dicho establecimiento.

El precio total pactado por la operación asciende a USD 6,1 millones, equivalentes a ARS 8.985 millones, y será cancelado mediante diez cuotas semestrales de USD 0,61 millones cada una, equivalentes a ARS 898,5 millones por cuota, con vencimientos hasta agosto de 2030. No obstante, la posesión del inmueble será transferida al comprador recién en junio de 2028, por lo que al 30 de junio de 2026 la Sociedad no entregó la posesión ni transfirió el control del activo objeto de la transacción.

Al 30 de junio de 2026, la Sociedad percibió en concepto de anticipo a cuenta del precio de venta la primera cuota por USD 0,61 millones, equivalentes a ARS 898,5 millones.

Venta de fracción de campo "Rio do Meio II" – BrasilAgro

Durante el ejercicio se ha concretado la última etapa de la transferencia de 1.964 hectáreas (1.422 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio II" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil. En consecuencia, se ha reconocido como resultado por venta en la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado la suma de ARS 203 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Venta de fracción del campo “Marangatú” – BrasilAgro

El 17 de marzo de 2026, la empresa Agropecuaria Morotí S.A., subsidiaria de BrasilAgro, celebró un contrato de venta de 921 hectáreas (501,5 hectáreas productivas) del campo “Marangatú II” ubicado en el distrito de Mariscal Estigarribia, Paraguay, por un valor total de USD 1,5 millones, equivalentes a ARS 2.210 millones.

Del valor total de la transacción, USD 0,6 millones equivalentes a ARS 884 millones corresponden a la venta de 371,84 hectáreas (200,5 hectáreas productivas), cuyos criterios de reconocimiento contable fueron cumplidos durante el ejercicio. De dicho importe, se recibieron USD 0,3 millones equivalentes a ARS 442 millones y el saldo remanente será cancelado mediante tres cuotas anuales de USD 0,1 millones equivalentes a ARS 147 millones cada una, con vencimiento en febrero de 2027, 2028 y 2029.

La porción restante de la transacción corresponde a la venta de 549,33 hectáreas (301 hectáreas productivas) por un valor de USD 0,9 millones equivalentes a ARS 1.326 millones, la cual se encuentra sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas. En consecuencia, sus efectos no han sido reconocidos en los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2026 y serán contabilizados cuando se cumplan los criterios aplicables.

El resultado por la venta reconocido en la línea “Resultado por venta de campos” del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado asciende a ARS 430 millones.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Venta y permuta 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 23 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 20.513 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 12 de febrero y 26 de febrero de 2026, IRSA ha suscripto boletos de permuta por dos lotes, por un total aproximado de USD 11,3 millones, equivalentes a ARS 17.734 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Adicionalmente con fecha 24 de junio de 2026, IRSA ha suscripto un boleto de permuta por un lote, por un total aproximado de USD 14,2 millones, equivalentes a ARS 21.121 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La adenda al boleto de compraventa fue contabilizada como transferencias entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.620 millones, el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Respecto a las operaciones de permuta, estas fueron contabilizadas como transferencias desde propiedades de inversión hacia 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 la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo a comienzos de 2027.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

“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 15.567 millones y activos intangibles por ARS 1 millón, e intereses implícitos por ARS 1.347 millones.

Venta terreno Pilar – IRSA

Con fecha 17 de octubre de 2025, la Sociedad ha firmado 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 609.343 m2. El precio de la transacción fue de USD 1,2 millones, equivalentes a ARS 2.106 millones.

La presente transacción fue contabilizada como una baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 104 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

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.

Permuta Terreno Córdoba – IRSA

Con fecha 28 de enero de 2026, IRSA ha celebrado una permuta con un desarrollador local para la transferencia de un terreno de su propiedad ubicado en la Ciudad de Córdoba, adyacente al área del Córdoba Shopping, destinado al desarrollo de un edificio de oficinas corporativas. Como contraprestación, la Sociedad recibirá la totalidad de un piso de oficinas en planta libre de aproximadamente 979 m2, junto con derechos accesorios sobre cocheras y una opción de adquisición de superficie adicional en el edificio. El valor de referencia de la operación asciende a aproximadamente USD 2,4 millones, equivalentes a ARS 3.707 millones.

La presente operación de permuta fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

Soleil – Locación – IRSA

Con fecha 9 de febrero de 2026, IRSA celebró un contrato de locación respecto de una superficie de aproximadamente 6.200 m2 ubicada en el predio del centro comercial Soleil Premium Outlet. El contrato tiene por objeto la construcción y explotación de locales comerciales, los cuales se integrarán al complejo comercial existente.

El plazo del contrato incluyendo las prórrogas automáticas es de cincuenta (50) años y la transacción fue contabilizada como un alta en el rubro derechos de uso de activos y pasivo por arrendamientos, ambos por ARS 4.902 millones.

Reorganización societaria de We are appa S.A. en SHEFA INVESTMENTS – IRSA

Durante el último trimestre del ejercicio se efectuó la reorganización societaria de We are appa S.A., generando un único vehículo el cual tendrá el propósito de potenciar iniciativas en retail y tecnología.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

IRSA mantiene a la fecha de los presentes estados financieros consolidados una participación del 89,44% en Shefa mientras que Ben Josef Elsztain, CEO de SHEFA INVESTMENTS, y otros inversores estratégicos poseen el 10,56%.

Asimismo, como parte de la reorganización, SHEFA INVESTMENTS obtuvo el control de BoulderTech Ltd. mediante la adquisición de una participación adicional durante el ejercicio. Con anterioridad a dicha transacción, el Grupo mantenía una participación accionaria en BoulderTech Ltd. contabilizada como activo financiero por ARS 1.334 millones, al no ejercer control sobre la entidad.

Como consecuencia de la obtención del control, la transacción fue contabilizada como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3. A la fecha de adquisición, la participación previamente mantenida se incorporó como parte de la contraprestación transferida para determinar el valor de la combinación de negocios, sin que su medición generara efectos en el estado de resultados.

Al cierre del ejercicio, la contabilización de la combinación de negocios se ha determinado únicamente en forma provisoria, dado que se encuentran en curso las tasaciones de los activos intangibles identificables y el correspondiente pasivo por impuesto diferido, sin haberse obtenido aún la totalidad de la información necesaria para completar la asignación del precio de compra. En consecuencia, los importes de dichos activos, del pasivo por impuesto diferido asociado y de la plusvalía resultante podrán ser ajustados durante el período de medición, que no excederá de doce meses desde la fecha de adquisición; cualquier ajuste se reconocerá en forma retroactiva conforme a la NIIF 3.

Los detalles de la contraprestación son los siguientes:

	Valor razonable a la fecha de adquisición
Contraprestación de la adquisición	
Participación previamente mantenida (activo financiero)	1.334
Contraprestación transferida por la participación adicional	2.887
Contraprestación total de la adquisición	4.221

A la fecha de adquisición se reconocieron, de manera provisoria, activos netos identificables por:

	30.06.2026
Valor razonable de activos identificables y pasivos asumidos:	
Activos intangibles	339
Deudas comerciales y otras deudas	(297)
Total activos netos identificables	42
Llave de negocio	4.179
Total contraprestación	4.221

Adquisición de Centro Comercial "Los Gallegos" – IRSA

Con fecha 9 de junio de 2026, IRSA perfeccionó la adquisición del 100% del capital social de las sociedades propietarias del centro comercial "Los Gallegos", ubicado en Rivadavia 3050, ciudad de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires - Tienda Los Gallegos S.A. y Los Gallegos Martínez Navarro y Cia S.A., por un monto total de USD 13,5 millones, equivalentes a ARS 18.990 millones, de los cuales se abonaron USD 12,5 millones, equivalentes a ARS 17.583 millones, quedando un saldo retenido en garantía de USD 1 millón, equivalente a ARS 1.407 millones. El centro comercial cuenta con una superficie locativa de aproximadamente 10.500 m2, que incluye 49 locales, 14 stands, 2 salas de cine, una tienda departamental y 115 espacios de cochera. Con esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad alcanza 18 activos, totalizando más de 400.000 m2 de ABL.

Al cierre del ejercicio, la contabilización de la combinación se ha determinado únicamente en forma provisoria, dado que se encuentran en curso las tasaciones independientes de los activos intangibles identificables y el correspondiente pasivo por impuesto diferido, sin haberse obtenido aún la totalidad de la información necesaria para completar la asignación del precio de compra. En consecuencia, los importes de dichos activos, del pasivo por impuesto diferido asociado y de la plusvalía resultante podrán ser ajustados durante el período de medición, que no excederá de doce meses desde la fecha de adquisición; cualquier ajuste se reconocerá en forma retroactiva conforme a la NIIF 3.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El Directorio está evaluando la reestructuración societaria con el objetivo de eficientizar la estructura operativa.

Los detalles de la contraprestación son los siguientes:

	Valor razonable a la fecha de adquisición
Contraprestación de la adquisición	
Efectivo pagado durante el ejercicio	7.871
Pago mediante disminución de inversión en activos financieros	9.712
Saldo de precio a pagar	1.407
Contraprestación total de la adquisición	18.990

A la fecha de adquisición se reconocieron, de manera provisoria, activos netos identificables por:

	30.06.2026
Valor razonable de activos identificables y pasivos asumidos:	
Propiedades de inversión	22.320
Propiedades, planta y equipo	225
Créditos por impuesto a las ganancias	66
Créditos por ventas y otros créditos	813
Inventarios	210
Préstamos	(2.825)
Pasivos por impuesto diferido	(2.136)
Deudas comerciales y otras deudas	(917)
Provisiones	(393)
Remuneraciones y cargas sociales	(3.887)
Efectivo y equivalentes	5.514
Total activos netos identificables	18.990
Total contraprestación	18.990

Adicionalmente, con fecha 8 de junio de 2026, la Sociedad suscribió un boleto de compraventa para la adquisición de una unidad funcional de 823,77 m2, lindero al centro comercial, por un precio total de USD 1,3 millones, equivalentes a ARS 1.909 millones, pagaderos: (i) USD 0,3 millones, equivalentes a ARS 478 millones, al momento de la firma del boleto, y (ii) el saldo de USD 1,0 millón, equivalente a ARS 1.432 millones, en oportunidad de la escritura traslativa de dominio.

Operación Zetol LTD – Fideicomiso Boating – IRSA

El 24 de junio de 2026, Zetol LTD ("Zetol"), subsidiaria de Liveck L.T.D, transfirió un terreno al Fideicomiso Boating, el cual fue incorporado al patrimonio fiduciario por un valor estimado de aproximadamente USD 8,6 millones. Como contraprestación, Zetol recibirá el 26,92% del producido de la comercialización de unidades funcionales de vivienda y el 37,67% del producido de la comercialización de cocheras de la Torre 2 del emprendimiento inmobiliario "Carrasco Boating", equivalente a aproximadamente 2.297 m² y 27 cocheras.

La operación generó un resultado de ARS 11.081 millones, producto del reconocimiento de un ingreso por venta de propiedades para la venta por ARS 12.377 millones y un costo de ARS 1.296 millones en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Adicionalmente, se registró una baja de ARS 1.296 millones en el rubro propiedades para la venta.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés, y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Las políticas generales de gestión de riesgo del Grupo procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera del Grupo como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

El marco establecido para la gestión de los riesgos incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados. El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el CEO, el CFO, el gerente de compliance y determinados directores y gerentes, que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y gestión del riesgo en todo el Grupo.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos e incertidumbres enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros del Grupo podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los precios de mercado, el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las variables de mercado. Los riesgos de mercado del Grupo surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, riesgos de precio de commodities y riesgos de precio de mercado, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. El Grupo establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

El Grupo publica sus estados financieros consolidados en pesos argentinos pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera del Grupo. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad y de sus subsidiarias.

Las subsidiarias del Grupo operan con distintas monedas funcionales, principalmente pesos argentinos, reales brasileños, bolivianos y dólares estadounidenses, dependiendo de la jurisdicción y naturaleza de sus operaciones. En el curso habitual de los negocios, pueden realizar transacciones en monedas distintas a sus respectivas monedas funcionales, siendo el dólar estadounidense la más representativa.

La exposición al riesgo de moneda extranjera se origina fundamentalmente en dichas transacciones y posiciones en moneda extranjera no funcional, y se gestiona de manera consistente a nivel del Grupo mediante: instrumentos financieros derivados (principalmente futuros de tipo de cambio), financiamiento en moneda extranjera, y otros mecanismos definidos por la Gerencia según las condiciones de mercado.

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 1.350.942 y ARS 1.072.285, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una depreciación en términos reales del 10% del peso argentino en comparación con la moneda extranjera al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 de ARS 135.094 (pérdida) y ARS 107.229 (pérdida), respectivamente. Una apreciación en términos reales del 10% del peso argentino en comparación con la moneda extranjera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2026 y 2025 el Grupo tiene contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 12.809 (activo) y ARS 12.353 (activo), respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 22). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el 92,8% y 91,7% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que el Grupo no está expuesto de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente para confirmar que el Grupo no está expuesto a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

El Grupo administra su exposición al riesgo de flujo de efectivo por movimientos en la tasa de interés mediante varios instrumentos de cobertura, incluyendo, pero no limitándose a swaps de tasa, dependiendo de cada caso particular. Por ejemplo, los swaps de tasa de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos de tasa variable a tasa fija o viceversa.

La política de gestión del riesgo de tasa de interés está aprobada por la Gerencia del Grupo. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan sólo para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

En la Nota 22 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 en ARS 1.464 y ARS 1.486, respectivamente. Una disminución en términos reales del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Riesgo de precio de commodities e instrumentos financieros derivados asociados

La actividad agropecuaria del Grupo implica que el mismo esté expuesto a riesgos financieros específicos en relación con las variaciones en el precio de commodities. Históricamente, los precios de los commodities han sido cíclicos y reflejan las condiciones económicas generales y los cambios en las capacidades dentro de cada industria, lo que afecta la rentabilidad de las entidades dedicadas a la industria agropecuaria.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Por lo general, el Grupo usa instrumentos derivados para la cobertura de riesgos que surgen de sus operaciones en el negocio agropecuario. Se utilizan diferentes instrumentos derivados basados en commodities para administrar la exposición a la volatilidad de los precios provenientes de las actividades integradas de producción de granos. Dichos instrumentos consisten principalmente en contratos a término sobre cosechas, contratos de futuros y contratos de opción de compra y venta. Las posiciones de los contratos están calculadas para asegurar que el Grupo recibirá un precio mínimo definido por ciertas cantidades de su producción. El Grupo combina contratos futuros con opciones sólo como medio para reducir la exposición a la disminución de los precios de commodities, ya que ser productor implica que el precio es incierto hasta el momento en que los productos son cosechados y vendidos. El Grupo maneja precios mínimos y máximos para cada commodity y el objetivo es elegir el mejor precio de contado para vender.

El Grupo generalmente hace una cobertura de la mayor parte de su producción de granos. La cobertura consiste en entrar en contratos de futuros de compra y/o venta o tomar posiciones sobre opciones que aseguren un precio de venta fijo. En el pasado, el Grupo no ha mantenido una posición corta mayor que sus inventarios de granos, ni es su intención hacerlo. Por otro lado, tampoco es la intención del Grupo estar expuesto en una posición larga de derivados que supere su producción real.

Las siguientes tablas muestran las posiciones pendientes por clase de contrato de derivados al 30 de junio de 2026 y 2025:

Clase de contrato de derivados	30.06.2026			
	Toneladas	Primas pagadas o (cobradas)	Derivados a valor razonable	Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio
Futuros:				
Venta				
Maíz	932.194	-	(572)	3.285
Soja	1.978.198	-	695	(2.039)
Trigo	89.000	-	652	1.960
Ganado	31.680	-	-	89
Algodón	5.250.000	-	480	1.499
Etanol	16.200	-	70	(3.240)
Caña	6.000.000	-	(262)	807
Compra				
Soja	8.300	-	-	(40)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	-	14	-	-
Soja	33.500	937	-	(39)
Trigo	-	3	-	-
Put de compra				
Maíz	1.200	(8)	-	658
Soja	500	(374)	-	198
Trigo	2.200	(17)	-	20
Call de venta				
Maíz	3.900	198	-	-
Soja	26.400	1.464	-	-
Trigo	1.500	36	-	-
Call de compra				
Maíz	-	(13)	-	-
Soja	363.957	(3.224)	458	-
Etanol	6.600	-	530	105
Trigo	1.700	(13)	-	-
Algodón	-	-	11	(39)
Total	14.747.029	(997)	2.062	3.224

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Clase de contrato de derivados	30.06.2025			
	Toneladas	Primas pagadas o (cobradas)	Derivados a valor razonable	Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio
Futuros:				
Venta				
Maíz	273.063	-	(1.373)	3.097
Soja	320.922	-	712	10.180
Trigo	74.700	-	-	(292)
Ganado	1.650	-	(7)	(350)
Algodón	21.252.400	-	(962)	1.231
Etanol	58.800	-	2.157	(1.975)
Caña	30.336.000	-	(4)	(60)
Compra				
Maíz	41.179	-	-	(274)
Soja	42.116	-	-	(282)
Trigo	28.660	-	-	(868)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	5.800	114	-	(25)
Soja	46.800	928	-	(238)
Trigo	1.000	36	-	-
Put de compra				
Maíz	12.981	(85)	(1.088)	(333)
Soja	5.000	(270)	142	2.174
Trigo	1.000	(187)	-	-
Algodón	-	-	-	(211)
Ganado	-	-	-	154
Call de venta				
Maíz	27.700	729	-	-
Soja	53.796	1.880	-	(28)
Trigo	6.000	91	-	-
Call de compra				
Maíz	3.000	(162)	-	-
Soja	3.600	(323)	-	146
Etanol	-	-	-	(884)
Trigo	700	(16)	-	-
Algodón	6.350.000	-	3	-
Total	58.946.867	2.735	(420)	11.162

Al 30 de junio de 2026 y 2025 no se registran márgenes por derivados.

Los valores razonables de los contratos de futuros sobre granos se calculan con referencia a los precios de mercado cotizados para intercambios de futuros.

Otros riesgos de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones o instrumentos financieros derivados que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera consolidado como "Inversiones en activos financieros". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el valor total de las inversiones del Grupo en acciones e instrumentos financieros derivados de compañías públicas equivale a la suma de ARS 35.108 y ARS 47.343, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026 y 2025 de ARS 3.511 y ARS 4.734, respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo sólo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide como la totalidad de todas las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro. El riesgo crediticio de cobros pendientes se administra por país. Cada entidad local es responsable por administrar y analizar este riesgo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La política del Grupo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros, diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera el Grupo son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado.

Negocio Agropecuario

El principal objetivo del Grupo al mantener instrumentos financieros derivados consiste en administrar el riesgo de moneda extranjera, de interés y de precio de los commodities. El Grupo generalmente realiza operaciones de instrumentos derivados con contrapartes con una calificación crediticia alta y, por política, limita el monto de exposición crediticia con cada contraparte. Los montos sujetos a riesgo crediticio relacionados con instrumentos derivados generalmente se limitan a los montos, si los hubiera, por los cuales las obligaciones de la contraparte exceden las obligaciones que el Grupo posee con dicha contraparte. El riesgo crediticio asociado a los instrumentos financieros derivados está representado por el valor contable de las posiciones activas de dichos instrumentos.

La política del Grupo es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas del Grupo. El Grupo hace una distinción entre los créditos a cobrar que surgen de las actividades inmobiliarias y aquéllos que surgen de las actividades agropecuarias y agroindustriales. Estos dos grupos se monitorean separadamente debido a sus características distintivas.

Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales derivan principalmente de la venta de commodities, hacienda y caña de azúcar; créditos por operaciones de feedlots y productos de carne faenada; créditos por el arrendamiento de campos; créditos por la venta de campos y otros créditos provenientes de actividades secundarias. Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales representan un 14,1% y 15,4% de los créditos por ventas totales del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. En contraste con las actividades inmobiliarias del Grupo, los negocios agropecuarios del Grupo se canalizan a través de varias subsidiarias internacionales. El Grupo tiene subsidiarias en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, pero Argentina y Brasil concentran el 100% de la producción de granos del Grupo.

Las ventas de granos de Argentina y Brasil fueron hechas a reconocidos exportadores. El Grupo realiza evaluaciones crediticias de sus clientes y generalmente no exige garantías. Aunque las ventas están altamente concentradas, el Grupo no cree que exista un riesgo significativo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio debido a la alta calificación de estos clientes.

El Grupo concentra su producción de hacienda en Argentina, donde se vende en su totalidad al mercado interno. Los principales compradores son los frigoríficos y supermercados, y están muy dispersos. El precio de mercado de la hacienda en Argentina se fija básicamente por la oferta y demanda local. El Mercado de Liniers en Buenos Aires es un mercado de referencia en la formación de precios para el resto del mercado nacional, aplicables a ciertas categorías de hacienda. Allí se subastan diariamente animales en pie. Los precios del Mercado de Liniers se pactan por kilogramo vivo de ganado y son determinados principalmente por la oferta y la demanda local. Algunos supermercados y frigoríficos fijan sus precios por kilogramo de carne procesada. En estos casos el precio final resulta afectado por los rendimientos de procesamiento.

La producción de caña de azúcar del Grupo tiene su base en Brasil y, en menor medida, en Bolivia. Brasil concentra el 100% de la producción total de azúcar del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025. Actualmente, el Grupo posee tres contratos de suministro de caña de azúcar. Uno de ellos con la empresa Atvos S.A. en el estado de Mato Grosso, el otro con la empresa Raízen S.A. en el estado de São Paulo, y el otro Aparecería IV con Agroserra - Agro Pecuária e Indústria en el estado de Maranhão. Aunque las ventas están concentradas, el Grupo no cree que exista un riesgo significativo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio debido a la alta calificación de Atvos, Raízen y Agroserra.

No se esperan pérdidas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio.

La máxima exposición al riesgo crediticio del Grupo está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera consolidado después de deducir la previsión por desvalorización. La exposición crediticia global del Grupo que surge de créditos por ventas está establecida en la Nota 17.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 80,27% y 86,54% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 17).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 19,73% y 13,46% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo consolidado y en el estado de situación financiera consolidado de cada negocio.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

Cada negocio monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

La deuda del Grupo y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Grupo mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades de cada negocio, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados del Grupo, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y no incluye los anticipos, adelantos y otros conceptos ya erogados dado que no son flujos de fondo futuros, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera consolidado. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera consolidado, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de ejercicio.

Negocio Agropecuario

30.06.2026						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	288.578	3.107	-	-	-	291.685
Préstamos	391.344	265.961	302.041	46.790	15.410	1.021.546
Pasivo por arrendamientos	56.722	78.365	33.669	11.127	25.274	205.157
Instrumentos financieros derivados	2.747	5.700	-	-	-	8.447
Total	739.391	353.133	335.710	57.917	40.684	1.526.835

30.06.2025						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	259.373	2.525	-	-	-	261.898
Préstamos	533.833	165.408	200.377	10.872	24.323	934.813
Pasivo por arrendamientos	37.524	49.841	61.929	15.988	47.141	212.423
Instrumentos financieros derivados	4.719	5.298	-	-	-	10.017
Total	835.449	223.072	262.306	26.860	71.464	1.419.151

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

30.06.2026						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	62.568	21.486	1.746	1.606	-	87.406
Préstamos	173.801	68.777	12	75.831	682.820	1.001.241
Pasivo por arrendamientos	6.108	1.992	1.359	1.030	17.914	28.403
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-
Total	242.477	92.255	3.117	78.467	700.734	1.117.050

30.06.2025						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	71.683	45	5.434	4	1	77.167
Préstamos	181.662	66.051	75.255	-	535.915	858.883
Pasivo por arrendamientos	7.336	3.124	572	520	832	12.384
Instrumentos financieros derivados	65	-	-	-	-	65
Total	260.746	69.220	81.261	524	536.748	948.499

Ver Nota 22 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos.

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos del Grupo se analiza con mayor detalle en Nota 22. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el estado de evolución del patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse de que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes y para cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones financieras.

La siguiente tabla detalla los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

	30.06.2026	30.06.2025
Ratio de apalancamiento (i)	58,16%	58,05%
Ratio de endeudamiento (ii)	33,05%	31,62%

(i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

(ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión) más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

(e) Otros riesgos no financieros

Riesgos provenientes de la naturaleza

Las actividades agropecuarias del Grupo están expuestas a riesgos climáticos y desastres naturales que pueden afectar la productividad de los activos biológicos. El Grupo mitiga este riesgo mediante diversificación geográfica de sus tierras de cultivo y no contrata seguros para cubrir estos eventos.

6. Información por segmentos

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el Presidente del Grupo, el Sr. Eduardo S. Elsztain.

La información por segmentos es provista desde la perspectiva de productos y servicios: (i) negocio agropecuario y ii) el negocio de propiedades urbanas e inversiones.

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

Negocio agropecuario

- **Producción Agropecuaria:** agrupa las actividades vinculadas con la siembra, cosecha y venta de cereales como trigo, maíz, soja, algodón y girasol; la venta de derivados de granos, como harina y aceite; la cría, compra y/o engorde de hacienda de rodeo a campo natural para la venta a frigoríficos y a mercados locales de hacienda; la prestación de servicios agrícolas; y el arrendamiento de los campos del grupo a terceros; y la plantación, cosecha y venta de caña de azúcar.
- **Venta y Transformación de tierras:** comprende los resultados generados por la venta de campos y por actividades de desarrollo de tierras.
- **Corporativo:** comprende los gastos corporativos relacionados con el negocio agropecuario.
- **Otros:** incluye, principalmente las actividades de corretaje, entre otros.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

- **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
- **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
- **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
- **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), SHEFA INVESTMENTS y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados operativos y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de las Normas de Contabilidad NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.
- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como “activos por segmento”. Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

La mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de parte de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento “Otros” ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026:

	30.06.2026						
	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
Ingresos	727.486	526.939	1.254.425	(3.074)	133.734	(5.722)	1.379.363
Costos	(602.060)	(124.161)	(726.221)	355	(134.709)	989	(859.586)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(4.464)	-	(4.464)	-	-	3.732	(732)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	19.113	-	19.113	-	-	-	19.113
Resultado bruto	140.075	402.778	542.853	(2.719)	(975)	(1.001)	538.158
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5.504)	195.067	189.563	676	-	-	190.239
Resultado por venta de campos	633	-	633	-	-	-	633
Gastos generales y de administración	(56.565)	(96.484)	(153.049)	358	-	337	(152.354)
Gastos de comercialización	(88.505)	(36.829)	(125.334)	215	-	415	(124.704)
Otros resultados operativos, netos	(5.575)	(33.674)	(39.249)	(24)	597	95	(38.581)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(27.169)	-	(27.169)
Resultado operativo	(15.441)	430.858	415.417	(1.494)	(27.547)	(154)	386.222
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	312	37.811	38.123	1.323	-	-	39.446
Resultado del segmento	(15.129)	468.669	453.540	(171)	(27.547)	(154)	425.668
Activos reportables	1.426.753	3.997.335	5.424.088	(2.546)	-	1.823.097	7.244.639
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(4.090.132)	(4.090.132)
Activos reportables, netos	1.426.753	3.997.335	5.424.088	(2.546)	-	(2.267.035)	3.154.507

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

	30.06.2025						
	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
Ingresos	598.649	500.352	1.099.001	(2.900)	128.254	(3.519)	1.220.836
Costos	(516.513)	(116.996)	(633.509)	273	(128.974)	(3)	(762.213)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	23.658	-	23.658	-	-	3.047	26.705
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	6.199	-	6.199	-	-	-	6.199
Resultado bruto	111.993	383.356	495.349	(2.627)	(720)	(475)	491.527
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	16.649	12.199	28.848	(3.374)	-	-	25.474
Resultado por venta de campo	56.079	-	56.079	-	-	-	56.079
Gastos generales y de administración	(56.709)	(92.285)	(148.994)	399	-	354	(148.241)
Gastos de comercialización	(79.093)	(32.196)	(111.289)	169	-	143	(110.977)
Otros resultados operativos, netos	15.966	(22.970)	(7.004)	(5)	463	(124)	(6.670)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(12.127)	-	(12.127)
Resultado operativo	64.885	248.104	312.989	(5.438)	(12.384)	(102)	295.065
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.380)	33.830	32.450	3.462	-	-	35.912
Resultado del segmento	63.505	281.934	345.439	(1.976)	(12.384)	(102)	330.977
Activos reportables	1.386.939	3.685.868	5.072.807	(804)	-	1.724.003	6.796.006
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(3.839.539)	(3.839.539)
Activos reportables, netos	1.386.939	3.685.868	5.072.807	(804)	-	(2.115.536)	2.956.467

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024:

	30.06.2024						
	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	672.565	503.744	1.176.309	(2.706)	110.690	(3.091)	1.281.202
Costos	(559.338)	(91.035)	(650.373)	301	(112.901)	-	(762.973)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	9.941	-	9.941	-	-	1.321	11.262
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	13.357	-	13.357	-	-	-	13.357
Resultado bruto	136.525	412.709	549.234	(2.405)	(2.211)	(1.770)	542.848
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(13.879)	(636.004)	(649.883)	679	-	-	(649.204)
Resultado por venta de campo	97.960	-	97.960	-	-	-	97.960
Gastos generales y de administración	(62.705)	(70.202)	(132.907)	323	-	198	(132.386)
Gastos de comercialización	(81.494)	(32.566)	(114.060)	247	-	1.383	(112.430)
Otros resultados operativos, netos	51.955	(13.060)	38.895	(41)	781	162	39.797
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(17.288)	-	(17.288)
Resultado operativo	128.362	(339.123)	(210.761)	(1.197)	(18.718)	(27)	(230.703)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.018)	62.859	60.841	515	-	-	61.356
Resultado del segmento	126.344	(276.264)	(149.920)	(682)	(18.718)	(27)	(169.347)
Activos reportables	1.358.709	3.627.616	4.986.325	1.276	-	1.479.065	6.466.666
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(3.557.680)	(3.557.680)
Activos reportables, netos	1.358.709	3.627.616	4.986.325	1.276	-	(2.078.615)	2.908.986

(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 (975), ARS (720) y ARS (2.211) correspondiente a Expensas y FPC al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente y ARS 27.169, ARS 12.127 y ARS 17.288 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 184, ARS 215 y ARS 29 al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.

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

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

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:

	30.06.2026				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	508.571	-	-	218.915	727.486
Costos	(446.397)	(492)	-	(155.171)	(602.060)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(4.464)	-	-	-	(4.464)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	19.113	-	-	-	19.113
Resultado bruto	76.823	(492)	-	63.744	140.075
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(5.504)	-	-	(5.504)
Resultado por venta de campos	-	633	-	-	633
Gastos generales y de administración	(32.650)	(272)	(5.776)	(17.867)	(56.565)
Gastos de comercialización	(55.954)	(49)	-	(32.502)	(88.505)
Otros resultados operativos, netos	(7.760)	(2.035)	-	4.220	(5.575)
Resultado operativo	(19.541)	(7.719)	(5.776)	17.595	(15.441)
Resultado por participación en asociadas	1.061	-	-	(749)	312
Resultado del segmento	(18.480)	(7.719)	(5.776)	16.846	(15.129)
Propiedades de inversión	-	114.619	-	-	114.619
Propiedades, planta y equipo	774.960	54.186	-	3.825	832.971
Participación en asociadas y negocios conjuntos	12.521	-	-	519	13.040
Otros activos reportables	378.310	-	-	87.813	466.123
Activos reportables	1.165.791	168.805	-	92.157	1.426.753

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 421.387 proceden de Argentina y ARS 306.099 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 299.992. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 524.944 se encuentran localizados en Argentina y ARS 901.809 en otros países, principalmente en Brasil.

	30.06.2025				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	436.668	-	-	161.981	598.649
Costos	(374.521)	(520)	-	(141.472)	(516.513)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	23.658	-	-	-	23.658
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	6.199	-	-	-	6.199
Resultado bruto	92.004	(520)	-	20.509	111.993
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	16.649	-	-	16.649
Resultado por venta de campos	-	56.079	-	-	56.079
Gastos generales y de administración	(31.061)	(115)	(7.913)	(17.620)	(56.709)
Gastos de comercialización	(47.656)	(2.073)	-	(29.364)	(79.093)
Otros resultados operativos, netos	7.995	4.670	-	3.301	15.966
Resultado operativo	21.282	74.690	(7.913)	(23.174)	64.885
Resultado por participación en asociadas	492	-	-	(1.872)	(1.380)
Resultado del segmento	21.774	74.690	(7.913)	(25.046)	63.505
Propiedades de inversión	-	98.832	-	-	98.832
Propiedades, planta y equipo	777.392	57.846	-	4.860	840.098
Participación en asociadas y negocios conjuntos	12.140	-	-	304	12.444
Otros activos reportables	331.863	-	-	103.702	435.565
Activos reportables	1.121.395	156.678	-	108.866	1.386.939

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 315.616 proceden de Argentina y ARS 283.033 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 276.655. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 494.142 se encuentran localizados en Argentina y ARS 892.797 en otros países, principalmente en Brasil.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2024				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	499.707	-	-	172.858	672.565
Costos	(445.067)	(425)	-	(113.846)	(559.338)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	9.941	-	-	-	9.941
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	13.357	-	-	-	13.357
Resultado bruto	77.938	(425)	-	59.012	136.525
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(13.879)	-	-	(13.879)
Resultado por venta de campos	-	97.960	-	-	97.960
Gastos generales y de administración	(36.570)	(117)	(8.533)	(17.485)	(62.705)
Gastos de comercialización	(53.874)	(2.214)	-	(25.406)	(81.494)
Otros resultados operativos, netos	15.825	25.575	-	10.555	51.955
Resultado operativo	3.319	106.900	(8.533)	26.676	128.362
Resultado por participación en asociadas	2.886	-	-	(4.904)	(2.018)
Resultado del segmento	6.205	106.900	(8.533)	21.772	126.344
Propiedades de inversión	-	120.133	-	-	120.133
Propiedades, planta y equipo	834.142	2.348	-	6.165	842.655
Participación en asociadas	12.468	-	-	2.380	14.848
Otros activos reportables	258.173	4.834	-	118.066	381.073
Activos reportables	1.104.783	127.315	-	126.611	1.358.709

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 368.423 proceden de Argentina y ARS 304.142 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 301.278. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 944.453 se encuentran localizados en Argentina y ARS 414.256 en otros países, principalmente en Brasil.

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

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	30.06.2026					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	368.822	29.203	28.866	88.748	11.300	526.939
Costos	(37.569)	(3.678)	(18.039)	(60.202)	(4.673)	(124.161)
Resultado bruto	331.253	25.525	10.827	28.546	6.627	402.778
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	260.615	(24.770)	(43.469)	-	2.691	195.067
Gastos generales y de administración	(41.821)	(2.537)	(19.078)	(13.344)	(19.704)	(96.484)
Gastos de comercialización	(23.837)	(1.196)	(3.812)	(6.104)	(1.880)	(36.829)
Otros resultados operativos, netos	(603)	84	(29.670)	(437)	(3.048)	(33.674)
Resultado operativo	525.607	(2.894)	(85.202)	8.661	(15.314)	430.858
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	37.811	37.811
Resultado del segmento	525.607	(2.894)	(85.202)	8.661	22.497	468.669
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.259.987	316.252	1.054.648	-	5.429	3.636.316
Propiedades, planta y equipo	5.540	1.007	17.672	64.548	4.052	92.819
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	253.633	253.633
Otros activos reportables	2.963	2.368	-	1.088	8.148	14.567
Activos reportables	2.268.490	319.627	1.072.320	65.636	271.262	3.997.335

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 514.552 proceden de Argentina y ARS 12.387 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 12.377 y EE.UU. por ARS 10. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.980.182 se encuentran localizados en Argentina y ARS 17.153 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 3.248 y Uruguay por ARS 13.711.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	361.288	26.796	17.042	86.266	8.960	500.352
Costos	(27.651)	(2.326)	(23.944)	(57.625)	(5.450)	(116.996)
Resultado bruto	333.637	24.470	(6.902)	28.641	3.510	383.356
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	592.917	(198.907)	(381.050)	-	(761)	12.199
Gastos generales y de administración	(38.728)	(3.158)	(15.498)	(15.988)	(18.913)	(92.285)
Gastos de comercialización	(18.077)	(1.190)	(4.161)	(6.747)	(2.021)	(32.196)
Otros resultados operativos, netos	(668)	243	(25.468)	(633)	3.556	(22.970)
Resultado operativo	869.081	(178.542)	(433.079)	5.273	(14.629)	248.104
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	33.830	33.830
Resultado del segmento	869.081	(178.542)	(433.079)	5.273	19.201	281.934
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.947.450	337.699	1.049.704	-	2.812	3.337.665
Propiedades, planta y equipo	6.340	682	35.668	63.542	5.486	111.718
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	226.631	226.631
Otros activos reportables	2.738	2.332	-	780	4.004	9.854
Activos reportables	1.956.528	340.713	1.085.372	64.322	238.933	3.685.868

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 499.525 proceden de Argentina y ARS 827 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 730 y EE.UU. por ARS 97. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.668.198 se encuentran localizados en Argentina y ARS 17.670 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.163 y Uruguay por ARS 15.321.

	30.06.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	334.495	30.243	17.215	114.637	7.154	503.744
Costos	(19.949)	(2.201)	(9.950)	(53.885)	(5.050)	(91.035)
Resultado bruto	314.546	28.042	7.265	60.752	2.104	412.709
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(27.810)	(129.562)	(478.094)	-	(538)	(636.004)
Gastos generales y de administración	(40.232)	(3.839)	(16.404)	(17.394)	7.667	(70.202)
Gastos de comercialización	(16.770)	(335)	(6.025)	(7.829)	(1.607)	(32.566)
Otros resultados operativos, netos	(5.288)	(117)	(7.085)	(2.106)	1.536	(13.060)
Resultado operativo	224.446	(105.811)	(500.343)	33.423	9.162	(339.123)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	62.859	62.859
Resultado del segmento	224.446	(105.811)	(500.343)	33.423	72.021	(276.264)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.285.286	565.226	1.329.248	-	4.210	3.183.970
Propiedades, planta y equipo	4.052	603	35.680	57.163	5.589	103.087
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	231.573	231.573
Otros activos reportables	1.739	1.318	100.710	1.266	3.953	108.986
Activos reportables	1.291.077	567.147	1.465.638	58.429	245.325	3.627.616

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 491.225 proceden de Argentina y ARS 12.519 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 12.383 y EE.UU. por ARS 136. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.608.083 se encuentran localizados en Argentina y ARS 19.533 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 3.267, Uruguay por ARS 16.140.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

7. Información sobre las principales subsidiarias

El Grupo lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias operativas e inversoras. El Grupo considera que las subsidiarias mencionadas a continuación son las que tienen intereses no controlantes significativos para el Grupo.

	Porcentaje de participación de accionistas no controlantes (1) %	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	Valor de libros de accionistas no controlantes
30.06.2026							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	44,86%	797.719	4.056.934	455.469	1.978.774	2.420.410	1.085.796
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
BrasilAgro	64,78%	355.643	910.524	205.553	303.454	757.160	490.488
30.06.2025							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	45,94%	751.656	3.738.312	452.502	1.804.592	2.232.874	1.025.782
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
BrasilAgro	64,78%	380.583	956.271	197.155	330.698	809.001	524.071

	Ingresos	Resultado neto	Total de resultados integrales	Resultado atribuible a accionistas no controlantes	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionistas no controlantes
30.06.2026									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	657.599	420.977	(1.749)	27.467	151.288	(283.593)	12.570	(119.735)	(98.251)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
BrasilAgro	285.369	(24.066)	(54.330)	(35.195)	(27.273)	34.221	(13.412)	(6.464)	(13.651)
30.06.2025									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	625.706	261.911	(1.071)	1.250	348.184	(109.871)	47.430	285.743	(66.855)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
BrasilAgro	263.373	62.725	2.855	1.850	(36.422)	45.701	(17.912)	(8.633)	(38.182)

(1) Corresponde a la participación directa del Grupo.

Restricciones, compromisos y otros asuntos

De acuerdo con la Ley General de Sociedades N° 19.550 en los que el Grupo opera, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. Algunas de las subsidiarias del Grupo no alcanzaron el límite legal de esta reserva. La distribución de dividendos de las subsidiarias del Grupo se efectúa sobre la base de sus estados financieros separados.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Arcos del Gourmet S.A. ("Arcos o AGSA")

FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOBA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO (CAYT 68795/2013-0)

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. El 11/2/2025 los codemandados ARCOS y GCBA celebraron un acuerdo tendiente al cumplimiento de la sentencia antes referida mediante el cual ARCOS se comprometió a: (i) realizar un pago contra la firma del acuerdo para afrontar los gastos de creación de la Plaza Santa Rita (de una superficie aproximada de 1.757 m2) por la suma de \$1.027.360.977,52 (importe expresado en enteros con decimales), que fue ejecutado en tiempo y forma y (ii) costear los 21.562,41 metros cuadrados restantes de espacio verde, en la medida establecida en el convenio, que se adecuarán en las plazas que disponga el GCBA, supeditado a la homologación judicial. El convenio fue homologado judicialmente con fecha 15 de julio de 2026.

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 fue la siguiente:

	<u>30.06.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Inicio del ejercicio	250.238	256.176
Aportes de capital (Nota 32)	933	47
Venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	-	(4.991)
Participación en los resultados, netos	39.446	35.912
Otros resultados integrales	(265)	(639)
Dividendos (Nota 32)	(14.087)	(36.535)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	466
Disminución de participación (iii)	-	(198)
Cierre del ejercicio (i)	<u>276.265</u>	<u>250.238</u>

(i) Al 30 de junio de 2026 y 2025 incluye ARS (184) y ARS (215) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 21)

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

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

A continuación se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	3.248	1.966	1.281	(45)	(57)
BHSA (1)	29,12%	29,12%	29,89%	190.441	178.740	15.784	18.215	54.463
BACS	37,72%	37,72%	56,35%	15.532	14.749	784	601	4.416
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	9.755	11.356	1.399	3.587	544
GCDI	-	-	27,39%	-	-	-	693	(10.574)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	37.836	28.070	16.055	14.924	14.081
Agrounanga S.A.	34,86%	34,86%	34,86%	10.462	9.798	1.342	712	2.691
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	8.991	5.559	2.536	(3.414)	(2.984)
Total asociadas y negocios conjuntos				276.265	250.238	39.181	35.273	62.580

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 ejercicio	Patrimonio		
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	54.205	(**)
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	2.078	(**)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		2.798	
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	32.364	(**)
Agrounanga S.A.	Argentina	Agropecuaria	2.532.206		7		3.850	

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 362 pesos por acción.

(*) Importes expresados en millones de dólares.

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

La Rural S.A.

En diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto 2552/12, que anuló un decreto de 1991 aprobatorio de la venta del Predio Ferial de Palermo a la Sociedad Rural Argentina y revocó la compraventa. La SRA interpuso una medida cautelar para suspender la ejecución del Decreto 2552/12 y de sus actos consecuentes. La cautelar fue concedida y permanece vigente.

IRSA no ha sido formalmente notificada ni es parte en las acciones judiciales iniciadas por la SRA. En caso de que se declare la nulidad de la venta, la decisión podría afectar activos relacionados con el predio. La causa continua en etapa probatoria.

No existen elementos actuales que indiquen que La Rural S.A. pueda ver afectado el usufructo que detenta sobre el predio. El Grupo continuará monitoreando el desarrollo del proceso debido a la incertidumbre legal.

A continuación, se expone la información financiera resumida para las asociadas y negocios conjuntos que se consideran significativos para el Grupo:

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio y otros	Valor de libros
30.06.2026									
Asociadas									
BHSA	2.732.324	1.207.912	3.269.047	17.083	654.106	(i)	29,12%	190.476	(35)
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.740	26.632	2.025	8.610	18.737		50,00%	9.369	386
30.06.2025									
Asociadas									
BHSA	2.358.673	2.268.697	3.992.329	14.148	620.893		29,12%	180.804	(2.064)
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	6.093	26.844	1.803	9.193	21.941		50,00%	10.971	385

(i) El importe de activos netos incluye el interés no controlante.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Ingresos	Resultado neto	Total de resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
	30.06.2026							
Asociadas								
BHSA	1.287.153	54.205	54.205	(14.022)	(14.690)	(1.523)	(15.801)	(32.014)
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	9.072	2.798	2.798	(6.001)	4.214	(2.853)	(2.170)	(809)
	30.06.2025							
Asociadas								
BHSA	1.316.136	62.172	62.172	(95.300)	192.931	(3.555)	86.065	275.441
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	8.407	7.175	7.175	(1.034)	4.042	(2.261)	(1.066)	715

BHSA

BHSA tiene ciertas restricciones sobre la distribución de utilidades impuestas por las regulaciones del BCRA.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2026 era de ARS 205.848. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 10 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- Las variables macroeconómicas fueron proyectadas en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 13,53%.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 19.912.

El valor en uso estimado supera el valor en libros de la inversión, por lo cual, no fue necesario realizar ningún ajuste sobre el valor contabilizado de la inversión.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

La sociedad posee un terreno de 8,2 hectáreas cuya zonificación U.P. restringe su uso a actividades portuarias. Enfrenta: (i) un pedido de extensión de quiebra iniciado por el Gobierno Nacional, y (ii) una acción civil promovida por Tandanor y el Ministerio de Defensa por la licitación del predio Dársena Norte.

El 7 de septiembre de 2018 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal ("TOCF") N° 5 hizo lugar a la prescripción opuesta por Puerto Retiro; no obstante, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se dispuso el decomiso del inmueble "Planta I".

Durante el ejercicio 2019 Puerto Retiro registró una provisión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, susceptible de reversión si se obtiene un fallo favorable.

El 26 de noviembre de 2024 la Corte Suprema de Justicia de la Nación dejó sin efecto la sentencia de casación en cuanto a la prescripción de la acción civil, ordenó dictar un nuevo fallo y confirmó el decomiso, disponiendo su restitución a Tandanor.

El 24 de junio de 2025 la Sala IV de la Cámara Federal de Casación anuló los puntos del TOCF N° 5 relativos a la prescripción y al destino del decomiso y remitió las actuaciones a dicho tribunal para una nueva resolución. En fecha 20/08/2026 el Tribunal Oral 5 dispuso: 1) DECOMISAR el inmueble denominado Planta I de Tandanor SACIN 2) RESTITUIR el inmueble a Tandanor SACIN (artículos 23, 29 y 30 del Código Penal de la Nación y 3) LIBRAR OFICIO a la Oficina de Sorteos de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin que desinsacule el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil, en turno, a fin que intervenga respecto del pedido de declaración de nulidad absoluta de la escritura de adquisición de la denominada "Planta I", por parte de "Puerto Retiro" S.A. Las decisiones indicadas en 1) y 2), son coherentes con lo decidido ya por la CSJN y por la Casación y no serían susceptibles de recurso.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El juzgado Civil sorteado por la decisión indicada en 3) es el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 13 y los datos del expediente son: "BOFILL, ALEJANDRO ARTURO s/NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO" 069262/2026. No hemos sido notificados del inicio del expediente.

Cabe destacar que la acción civil se dirige exclusivamente contra Puerto Retiro y no contra IRSA; los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones de Puerto Retiro por parte de IRSA.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la definición sobre la prescripción de la acción civil y el destino del inmueble permanece pendiente.

Dada la etapa procesal, el resultado final es incierto.

9. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por niveles para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.306.964	1.903.679	2.024.329	1.234.604
Altas	76.891	21.426	35.983	63.525
Bajas	(2.544)	-	(12.138)	(24)
Transferencias	(52.432)	(657)	(148.425)	(5.107)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(75.722)	265.961	(585.385)	610.859
Altas de costos iniciales de arrendamiento	282	198	87	156
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(193)	(326)	(175)	(334)
Diferencia de conversión	3.627	-	(7.312)	-
Incorporación por combinación de negocios (ii)	-	22.320	-	-
Valor razonable al cierre del ejercicio	1.256.873	2.212.601	1.306.964	1.903.679

- (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 consolidados (Nota 27).
(ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

A continuación se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025:

	30.06.2026	30.06.2025
Arrendamientos de tierras de cultivos	114.619	98.833
Oficinas y otras propiedades en alquiler	330.404	368.791
Centros comerciales (i)	2.243.415	1.922.735
Reservas de tierra	774.721	816.801
Propiedades en desarrollo	886	868
Otros	5.429	2.615
Total	3.469.474	3.210.643

- (i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Córdoba Shopping (i)	44.615	26.034
Total	44.615	26.034

- (i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 3.797 millones y ARS 3.921 millones al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos	558.777	542.665	506.580
Costos operativos directos	(186.021)	(175.801)	(154.694)
Costos de desarrollos	(11.490)	(19.852)	(2.468)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	189.723	21.265	(696.799)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	516	4.209	47.595

(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 "procesos de valuación", 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 ejercicio de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

Ver detalle de compromisos contractuales relacionados a propiedad de inversión en Nota 5 (tabla de liquidez).

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades. Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las modificaciones en el nuevo código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que entró en vigencia a partir del 1 de enero 2025.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

Por otra parte, el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico, esta visión se mantiene a la fecha.

Los excedentes constructivos identificados en ejercicios anteriores y que se mantienen en el presente, se relacionan con las siguientes propiedades y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Beruti 3345/47 (Esquina Coronel Díaz), CABA
4. Terrazas de Mayo (PBA)

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de considerar la utilización de la mayor información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales operados por el Grupo no se cuenta con un mercado líquido de compraventa de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación y el consumo, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF", por sus siglas en inglés), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de cada Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. La excepción a esta regla es el caso de Distrito Arcos, que se proyecta sin crecimiento debido al poco tiempo remanente del período de concesión. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos para los últimos tres años.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de REM y/o otros informes de mercado. Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para la fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - (a) tasa libre de riesgo americana;
 - (b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos;
 - (c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - (d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años, en lugar de referencias soberanas, dado el historial de defaults de la deuda pública argentina
 - (e) costo de deuda y la estructura de capital. La estimación de ambos componentes se realizó considerando información de mercado de IRSA. En particular, el costo de deuda se estimó utilizando rendimientos observables de sus emisiones corporativas; y
 - (f) tasa de impuesto a las ganancias local.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado establecida oportunamente, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y los excedentes constructivos, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de estos activos en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño, los servicios, las condiciones de negociación en el mercado, y según corresponda, las características técnicas y el estado de mantenimiento de la propiedad. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Sin embargo, a partir de abril de 2025 dichos controles cambiarios fueron eliminados de forma casi total para personas físicas, y reducidos para el pago de importaciones, dividendos generados a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025, y pagos de intereses por deudas financieras con vinculadas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Como consecuencia de estas regulaciones cambiarias, se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas, otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y excedentes constructivos pueden ser liquidadas en pesos o en dólares. De esta manera, el escenario más probable es que cualquier venta de los activos mencionados se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, esto se ve reflejado en las operaciones realizadas por el Grupo, tanto en el presente ejercicio como en años anteriores. Por lo tanto, y de acuerdo a que la situación descripta previamente continúa vigente a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas, reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descripta, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.
- Las Factibilidades de los nexos de Infraestructura.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2026 / 2025 / 2024	30.06.26 (i)		30.06.25 (i)		30.06.24 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	10,36% / 11,08% / 15,40%	(43.314)	46.231	(38.447)	40.958	(28.227)	29.965
		Tasa de descuento perpetuidad	9,89% / 10,63% / 14,11%	(199.142)	270.528	(150.130)	199.373	(57.014)	70.812
		Tasa de crecimiento perpetuidad	2,4% / 2,4% / 2,4 %	172.594	(131.913)	123.669	(96.858)	38.868	(32.750)
		Inflación	(*)	62.537	(61.299)	117.901	(110.544)	61.889	(59.455)
		Devaluación	(*)	(199.116)	243.365	(173.062)	211.520	(112.235)	123.458

(*) Ejercicio 2026: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.685,35 para el ejercicio 2027, arribando a ARS 2.649,31 en 2031. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 21,0% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio 2025: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

(i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	763.821	36.998	124.015	8.219	17.424	950.477
Costos	853.650	87.248	210.534	79.935	46.054	1.277.421
Depreciación acumulada	(89.829)	(50.250)	(86.519)	(71.716)	(28.630)	(326.944)
Valor residual al 30 de junio de 2024	763.821	36.998	124.015	8.219	17.424	950.477
Altas	23.802	14.585	12.866	4.518	3.980	59.751
Bajas	(11.337)	(5)	(1.597)	(25)	(2.593)	(15.557)
Diferencias de conversión	(37.543)	(1.927)	(1.388)	(12)	1.166	(39.704)
Transferencias	31.393	(111)	(1)	2.537	(262)	33.556
Incorporación por combinación de negocios (iv)	999	-	-	-	5.522	6.521
Depreciación (ii)	(13.753)	(10.235)	(9.578)	(3.699)	(6.011)	(43.276)
Saldos al 30 de junio de 2025	757.382	39.305	124.317	11.538	19.226	951.768
Costos	860.964	99.790	220.414	86.953	53.867	1.321.988
Depreciación acumulada	(103.582)	(60.485)	(96.097)	(75.415)	(34.641)	(370.220)
Valor residual al 30 de junio de 2025	757.382	39.305	124.317	11.538	19.226	951.768
Altas	36.937	13.670	10.932	3.683	2.990	68.212
Incorporación por combinación de negocios (v)	-	-	188	-	37	225
Bajas	(911)	(383)	(236)	-	(440)	(1.970)
Diferencia de conversión	(32.158)	(1.251)	(922)	(18)	(395)	(34.744)
Transferencias	5.303	163	513	608	18	6.605
Deterioro (vi)	(3.571)	-	(18.021)	-	-	(21.592)
Depreciación (ii)	(16.825)	(7.652)	(10.379)	(4.308)	(3.584)	(42.748)
Saldos al 30 de junio de 2026	746.157	43.852	106.392	11.503	17.852	925.756
Costos	866.564	111.989	212.868	91.226	56.077	1.338.724
Depreciación acumulada	(120.407)	(68.137)	(106.476)	(79.723)	(38.225)	(412.968)
Valor residual al 30 de junio de 2026	746.157	43.852	106.392	11.503	17.852	925.756

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 9.003 y ARS 8.621, "Gastos generales y de administración" por ARS 4.139 y ARS 3.381 y "Gastos de comercialización" por ARS 853 y ARS 861, respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27) y ARS 28.753 y ARS 30.413 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.

(iv) Corresponde a la adquisición de Nova Horizonte.

(v) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

(vi) Corresponde al deterioro registrado por La Suiza y La Adela cuyo valor en libros superó al valor de mercado.

11. Propiedades para la venta

La evolución en propiedades para la venta del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2024	3.974	16.661	16.498	37.133
Altas	-	2.366	1.649	4.015
Diferencia de conversión	-	(884)	-	(884)
Transferencias	-	218.084	-	218.084
Cargo por desvalorización (ii)	(402)	(25.138)	-	(25.540)
Bajas	(686)	(17.886)	(5)	(18.577)
Al 30 de junio de 2025	2.886	193.203	18.142	214.231
Altas	-	8.934	1.249	10.183
Diferencia de conversión	-	(1.434)	-	(1.434)
Transferencias	-	69.694	-	69.694
Cargo por desvalorización (ii)	(25)	(11.915)	-	(11.940)
Bajas	(47)	(10.924)	(1)	(10.972)
Al 30 de junio de 2026	2.814	247.558	19.390	269.762

	30.06.2026	30.06.2025
No corriente	252.004	166.561
Corriente	17.758	47.670
Total	269.762	214.231

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 13.710 y ARS 15.319 al 30 de junio de 2026 y 2025.

(ii) El Grupo 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 ejercicio, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 230.750, mientras que el valor neto de realización es de ARS 218.810, generando una desvalorización de ARS 11.940. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 28).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

12. Activos intangibles

La evolución de activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Derechos de concesión, marcas y otros	Total
Costos	8.962	32.551	137.107	178.620
Amortización acumulada	-	(27.726)	(15.936)	(43.662)
Valor residual al 30 de junio de 2024	8.962	4.825	121.171	134.958
Altas	1	4.249	1.063	5.313
Bajas	(16)	(3)	-	(19)
Transferencias	-	3.267	(100.710)	(97.443)
Diferencias de conversión	(59)	(96)	-	(155)
Amortización (i)	-	(3.898)	(696)	(4.594)
Saldos al 30 de junio de 2025	8.888	8.344	20.828	38.060
Costos	8.888	39.968	37.460	86.316
Amortización acumulada	-	(31.624)	(16.632)	(48.256)
Valor residual al 30 de junio de 2025	8.888	8.344	20.828	38.060
Altas	-	3.324	1	3.325
Bajas	-	(1)	-	(1)
Incorporación por combinación de negocios (ii)	4.179	-	339	4.518
Transferencias	-	469	-	469
Diferencias de conversión	(28)	(73)	-	(101)
Amortización (i)	-	(3.720)	(1.107)	(4.827)
Saldos al 30 de junio de 2026	13.039	8.343	20.061	41.443
Costos	13.039	43.687	37.800	94.526
Amortización acumulada	-	(35.344)	(17.739)	(53.083)
Valor residual al 30 de junio de 2026	13.039	8.343	20.061	41.443

- (i) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 2.139 y ARS 2.571 dentro de "Costos", ARS 2.671 y ARS 2.004 en "Gastos generales y de administración"; y ARS 17 y ARS 19 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).
(ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del rubro derecho de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Establecimientos agropecuarios	143.242	138.376
Centro de convenciones	5.044	5.911
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	18.367	13.511
Maquinarias y equipamientos	4.729	5.178
Total derecho de uso de activos	171.382	162.976
No corriente	171.382	162.976
Total	171.382	162.976

La evolución del rubro derecho de uso de activos del Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	162.976	148.926
Altas	49.411	43.291
Incorporación por combinación de negocios (i)	-	12.795
Bajas	(387)	(13.273)
Depreciaciones	(38.317)	(36.897)
Diferencia de conversión	(2.460)	(5.885)
Valorización	159	14.019
Total saldo al cierre del ejercicio	171.382	162.976

- (i) Corresponde a la adquisición de Nova Horizonte.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Establecimientos agropecuarios	31.963	29.027	29.216
Centro de convenciones	867	1.052	1.104
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	3.485	2.480	2.336
Maquinarias y equipamientos	2.002	4.338	1.473
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	38.317	36.897	34.129

(i) Al 30 de junio de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 2.507 dentro de "Costos", ARS 1.081 en "Gastos generales y de administración", y ARS 975 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 33.754 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos. Al 30 de junio de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 2.167 dentro de "Costos", ARS 739 en "Gastos generales y de administración", y ARS 812 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 33.179 de capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

Otros cargos a resultado relacionados a derecho de uso de activos fueron los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(3.236)	(2.375)	(3.623)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(1.631)	(1.267)	(958)
Resultados por arrendamientos variables no reconocidos como pasivo por arrendamientos	(9.292)	(18.283)	(11.481)
Resultado por modificación arrendamientos	-	2.647	-

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Establecimientos agropecuarios	146.725	148.159
Centro de convenciones	2.613	3.084
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	11.814	9.423
Total pasivo por arrendamientos	161.152	160.666
No corriente	111.476	118.119
Corriente	49.676	42.547
Total	161.152	160.666

14. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	Total
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1	
Saldos al 30 de junio de 2024	28.910	25.681	35.959	68.889	534	729	160.702
No Corriente (Producción)	-	-	-	51.052	406	722	52.180
Corriente (Consumible)	28.910	25.681	35.959	17.837	128	7	108.522
Saldos al 30 de junio de 2024	28.910	25.681	35.959	68.889	534	729	160.702
Traslados	(4.280)	4.280	-	-	-	-	-
Compras	-	-	-	27.937	47	-	27.984
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	4.598	11.651	9.270	589	-	26.108
Cosechas	-	(267.264)	(98.047)	-	-	-	(365.311)
Ventas	-	-	-	(49.915)	(31)	-	(49.946)
Consumos	-	-	-	(159)	(3)	(491)	(653)
Costos incurridos durante el ejercicio	3.154	288.312	88.625	38.617	-	582	419.290
Diferencia de conversión	(15.869)	(470)	(1.390)	(1.146)	-	-	(18.875)
Saldos al 30 de junio de 2025	11.915	55.137	36.798	93.493	1.136	820	199.299
No Corriente (Producción)	-	-	-	56.366	985	813	58.164
Corriente (Consumible)	11.915	55.137	36.798	37.127	151	7	141.135
Saldos al 30 de junio de 2025	11.915	55.137	36.798	93.493	1.136	820	199.299
Compras	-	-	-	51.081	88	-	51.169
Traslados	(3.000)	3.000	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	4.279	(7.656)	2.646	(934)	-	(1.665)
Cosechas	-	(330.888)	(67.754)	-	-	-	(398.642)
Ventas	-	-	-	(96.061)	(49)	-	(96.110)
Consumos	-	-	-	(243)	(3)	(145)	(391)
Costos incurridos durante el ejercicio	5.434	323.468	83.549	53.560	639	348	466.998
Diferencia de conversión	112	(3.702)	(1.528)	1.505	-	-	(3.613)
Saldos al 30 de junio de 2026	14.461	51.294	43.409	105.981	877	1.023	217.045
No corriente (Producción)	-	-	-	62.875	732	1.016	64.623
Corriente (Consumible)	14.461	51.294	43.409	43.106	145	7	152.422
Saldos al 30 de junio de 2026	14.461	51.294	43.409	105.981	877	1.023	217.045

(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 1.712 y ARS 9.859 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente; ARS 10.933 y ARS 10.821, se atribuyen a cambios en el precio y ARS (9.221) y ARS (962) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha 07/09/26
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

Cultivos de cereales y oleaginosas

Los cultivos del Grupo generalmente comprenden cereales y oleaginosas (como maíz, trigo, soja y girasol), además del maní. El Grupo mide a estos activos con crecimiento biológico significativo a valor razonable menos costos de venta. Para el caso de cultivos que no han alcanzado un crecimiento biológico significativo o cuyo impacto de transformación biológica sobre el precio no se espera que sea material, la valuación es a costo menos pérdidas por desvalorización, ya que se considera que dicho valor se aproxima al valor razonable de estos activos.

Caña de azúcar

La producción de caña de azúcar del Grupo tiene su base en Brasil y, en menor medida, también en Bolivia. La explotación de este cultivo requiere condiciones climáticas específicas (climas tropicales y subtropicales). El Grupo mide a estos cultivos a valor razonable menos costos de venta desde el momento en que se observa la transformación biológica de la planta productora.

Determinación de valores razonables de los activos biológicos

Cuando existe un mercado activo para los activos biológicos, el Grupo utiliza el precio de cotización del mercado principal para determinar el valor razonable de sus activos biológicos. La hacienda se mide al valor razonable menos costo de venta, en base a los precios de mercado en una subasta de ganado de la misma edad, la raza y el mérito genético con los ajustes, en su caso, para reflejar las diferencias. Cuando no existe un mercado activo o no hay precios de cotización disponibles (por ejemplo, cultivos sin cosechar con crecimiento significativo o producto agrícola en crecimiento de la caña de azúcar), el Grupo determina el valor razonable de un activo biológico en base a modelos de flujos de fondos descontados.

Estos modelos requieren la determinación de supuestos altamente subjetivos que incluyen datos observables y no observables. La información no observable se determina en base a la mejor información disponible, por ejemplo, mediante referencia a información histórica de prácticas y resultados pasados, información estadística y agrícola y otras técnicas analíticas. Los supuestos claves utilizados en este método incluyen los precios de mercado futuros, los rendimientos esperados en el punto de cosecha y la estimación de los costos no incurridos futuros.

Los precios de mercado generalmente se determinan por referencia a información observable en el mercado principal de los productos agrícolas. Los costos de cosecha y otros costos se estiman en base a información histórica y estadística. El rendimiento se estima en base a diversos factores, entre otros, la ubicación del campo y tipo de suelo, condiciones ambientales, infraestructura y otras restricciones y crecimiento al momento de la medición. El rendimiento está sujeto a un alto grado de incertidumbre y puede ser afectado por diversos factores fuera del control del Grupo, que incluyen, condiciones meteorológicas extremas o inusuales, plagas y otras enfermedades de granos.

Los supuestos claves son altamente sensibles. Los cambios que puedan producirse, entre otros, aumentos o disminuciones en precios, rendimientos y costos pueden generar un aumento o disminución significativa del valor razonable de los activos biológicos reconocidos en un determinado momento. Los flujos de efectivo se proyectan en base a la producción estimada. Las estimaciones de producción dependen en sí mismas de distintos supuestos. Además de los antes descritos, se encuentran otros factores como la ubicación, las condiciones climáticas, ambientales y otras restricciones. Los cambios en estas estimaciones podrían afectar la producción estimada y, por lo tanto, las estimaciones de flujo de efectivo futuro en la evaluación del valor razonable. Los modelos de valuación utilizados y sus supuestos se revisan periódicamente y se ajustan en caso de ser necesario.

Al 30 de junio de cada año, los activos biológicos del Grupo que están medidos en base a un modelo de valuación incluyen principalmente granos no cosechados y plantaciones de caña de azúcar.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el ejercicio) ascienden a ARS 319.189 y ARS 283.714 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente.

Cuando no existen precios con cotización disponible en un mercado activo, el Grupo utiliza un rango de modelos de valuación donde los parámetros más significativos pueden observarse en la siguiente tabla:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Tasa de descuento	Rango
Hacienda (Nivel 2)	Comparables de mercado	Precio por cabeza/kg y por categoría	-	-
			Argentina:	Argentina: Rindes: 0,24 - 12,23 Tn/ha Costos Productivos: 126.096 - 1.269.986 ARS/ha
			30,00 % - 32,50%	Gastos Comerciales: 36.915 - 116.466 ARS/Tn Precios Futuros de Venta: 269.837 - 1.845.000 ARS/Tn
Sementera de granos (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Rindes - Costos Productivos –Gastos Comercial - Precios Futuros de Venta	Brasil:	Brasil: Rindes: 93,85 Sacas/ha Costos Productivos: 641,37 BRL/tn Precios Futuros de Venta: 52,19 BRL/tn
			11,79%	
			Brasil:	Brasil: Rindes: 76,81 Tn/ha Costos Productivos: 156,28 BRL/tn Precios Futuros de Venta: 116,9 BRL/tn
Sementera de caña de azúcar (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Rindes - Costos Productivos - Precios Futuros de Venta - Tasa de descuento	11,79%	

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 los costos de producción activados fueron:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Insumos, labores y arrendamientos	338.476	301.863	342.505
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	24.570	20.342	22.914
Amortizaciones y depreciaciones	62.507	63.592	59.840
Honorarios y retribuciones por servicios	2.308	1.760	1.387
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	4.018	3.156	3.362
Impuestos, tasas y contribuciones	1.099	703	451
Alquileres y expensas	694	340	267
Fletes	4.083	3.758	2.536
Viáticos, movilidad y librería	2.650	2.660	2.525
Otros gastos	26.245	20.534	27.189
	466.650	418.708	462.976

15. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Granos	160.958	131.757
Materiales e insumos	86.411	102.677
Caña de azúcar	1.763	1.712
Inventarios agropecuarios	249.132	236.146
Suministro para hoteles	1.088	780
Total inventarios	250.220	236.926

Al 30 de junio de 2026 y 2025 los costos de inventario reconocidos como gastos ascienden a ARS 434.401 y ARS 375.202, respectivamente, y han sido incluidos dentro de la línea "Costos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

16. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categorías de medición definidas en la NIIF 9 y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas, entre otros), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

La NIIF 13 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 13. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentre disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

El Área de Finanzas del Grupo cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros consolidados, incluyendo los valores razonables de los instrumentos de nivel 3. Este equipo depende directamente del director financiero ("CFO"). Las discusiones sobre los métodos de valuación y los resultados se llevan a cabo entre el CFO y el equipo de valuación al momento de la adquisición del activo y al cierre de cada período de reporte.

La política del Grupo es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2026 son 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	Nivel 3			
30 de junio de 2026							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	506.127	55.554	-	-	561.681	206.775	768.456
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	35.108	-	-	35.108	-	35.108
- Bonos	-	124.771	-	-	124.771	-	124.771
- Fondos comunes de inversión	-	325.972	-	-	325.972	-	325.972
- Otras	5.576	5.068	37.561	648	48.853	-	48.853
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-	691	-	-	691	-	691
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.135	-	-	3.135	-	3.135
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	2.943	-	-	2.943	-	2.943
- Swaps	-	-	5.973	-	5.973	-	5.973
- Futuros sobre bonos	-	17	-	-	17	-	17
- Otros	-	50	-	-	50	-	50
Activos restringidos (i)	5.343	-	-	-	5.343	-	5.343
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	93.966	-	-	-	93.966	-	93.966
- Inversiones a corto plazo	-	190.499	-	-	190.499	-	190.499
Total de activo	611.012	743.808	43.534	648	1.399.002	206.775	1.605.777
	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 2026							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)	379.091		-		379.091	198.108	577.199
Préstamos (Nota 22)	2.022.787		-		2.022.787	-	2.022.787
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-		510		510	-	510
- Contratos de futuros sobre commodities	-		1.636		1.636	-	1.636
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-		112		112	-	112
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-		299		299	-	299
- Swaps	-		5.533		5.533	-	5.533
- Otros	-		357		357	-	357
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	161.152		-		161.152	-	161.152
Total de pasivo	2.563.030		8.447		2.571.477	198.108	2.769.585

(i) Corresponden principalmente a depósitos en garantía requeridos por determinados contratos de financiamiento, los cuales deben mantenerse inmovilizados durante la vigencia de dichas obligaciones.

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 provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	586.784	70.484	-	657.268	177.309	834.577
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	47.343	-	47.343	-	47.343
- Bonos	-	78.442	-	78.442	-	78.442
- Fondos comunes de inversión	-	179.198	-	179.198	-	179.198
- Otras	7.504	8.394	18.390	34.288	-	34.288
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.600	-	1.600	-	1.600
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.559	-	2.559	-	2.559
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	5.512	-	5.512	-	5.512
- Swaps	-	-	2.553	2.553	-	2.553
- Otros	-	129	-	129	-	129
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	257.985	-	-	257.985	-	257.985
- Inversiones a corto plazo	-	77.026	-	77.026	-	77.026
Total de activo	852.273	470.687	20.943	1.343.903	177.309	1.521.212

	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 20)	339.065	-	339.065	205.669	544.734
Préstamos (Nota 22)	1.793.696	-	1.793.696	-	1.793.696
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	3	3	-	3
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.494	3.494	-	3.494
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	216	216	-	216
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	539	539	-	539
- Swaps	-	5.830	5.830	-	5.830
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	160.666	-	160.666	-	160.666
Total de pasivo	2.293.427	10.082	2.303.509	205.669	2.509.178

(i) Corresponden principalmente a depósitos en garantía requeridos por determinados contratos de financiamiento, los cuales deben mantenerse inmovilizados durante la vigencia de dichas obligaciones.

El siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en el estado de situación financiera consolidado:

	30.06.2026			30.06.2025		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	599.980	(38.299)	561.681	714.487	(57.219)	657.268
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(417.390)	38.299	(379.091)	(396.284)	57.219	(339.065)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2026			
Intereses ganados	14.306	-	14.306
Otros ingresos financieros	3	-	3
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	8.466	-	8.466
Intereses perdidos	(153.244)	-	(153.244)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(3.236)	-	(3.236)
Diferencia de cambio, neta	145.339	-	145.339
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	56.770	56.770
Resultado por recompra de obligaciones	354	-	354
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	40	40
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(10.461)	(10.461)
Otros costos financieros	(22.519)	-	(22.519)
Resultado neto (i)	(10.531)	46.349	35.818

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	12.562	-	12.562
Otros ingresos financieros	17	-	17
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	9.924	-	9.924
Intereses perdidos	(93.298)	-	(93.298)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(2.375)	-	(2.375)
Diferencia de cambio, neta	37.491	-	37.491
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	132.308	132.308
Resultado por recompra de obligaciones	976	-	976
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	14.683	14.683
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(19.235)	(19.235)
Otros costos financieros	(20.182)	-	(20.182)
Resultado neto (i)	(54.885)	127.756	72.871

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	121.635	-	121.635
Otros ingresos financieros	1	-	1
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	37.787	-	37.787
Intereses perdidos	(109.776)	-	(109.776)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(3.623)	-	(3.623)
Diferencia de cambio, neta	110.064	-	110.064
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	331.735	331.735
Resultado por recompra de obligaciones	455	-	455
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	20.742	20.742
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(89.806)	(89.806)
Otros costos financieros	(29.383)	-	(29.383)
Resultado neto (i)	127.160	262.671	389.831

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados, con excepción de los intereses y bonificaciones generados por activos operativos, los cuales se incluyen dentro de "Otros resultados operativos, netos".

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2026 y 2025:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	47	47
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	(47)	(47)
Saldos al 30 de junio de 2025	-	-
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	648	648
Saldos al 30 de junio de 2026	648	648

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

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	-
Opción de compra – Warrant (Otros)	Black & Scholes con dilución	Precio del subyacente y volatilidad histórica	Nivel 3	-

Al 30 de junio de 2026 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

Al 30 de junio de 2026, el valor en libros de los activos y pasivos medidos a costo amortizado no difiere significativamente de su valor razonable, con excepción de los préstamos, cuyo valor razonable se presenta en la Nota 22.

17. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025:

	30.06.2026	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	473.816	522.633
Menos: Previsión deudores incobrables	(8.627)	(8.483)
Total créditos por ventas	465.189	514.150
Gastos pagados por adelantado	129.464	117.317
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	70.987	71.533
Depósitos en garantía	115	124
Créditos fiscales	77.917	59.250
Otros	16.157	63.720
Total otros créditos	294.640	311.944
Total créditos por ventas y otros créditos	759.829	826.094
No corriente	153.977	234.680
Corriente	605.852	591.414
Total	759.829	826.094

(*) 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 consolidados 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 34.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera consolidado neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2. La evolución de la provisión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Inicio del ejercicio	8.483	7.967
Altas (i)	4.760	2.496
Recuperos (i)	(208)	(309)
Diferencia de cambio	684	848
Incorporación por combinación de negocio (ii)	223	-
Utilizaciones durante el ejercicio	(3.085)	(305)
RECPAM	(2.230)	(2.214)
Cierre del ejercicio	8.627	8.483

(i) Las altas y recuperos de la provisión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).
(ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas, los cuales no están vencido ni han sido provisionados.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2026 y 2025 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Provisionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	76.037	4.864	14.719	136.881	7.542	240.043	50,7%
Venta de propiedades	88	-	-	166.793	-	166.881	35,2%
Productos agrícolas	-	-	-	65.807	1.085	66.892	14,1%
Total al 30 de junio de 2026	76.125	4.864	14.719	369.481	8.627	473.816	100,0%
	Vencidos			A vencer	Provisionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	57.602	2.963	16.872	127.583	7.272	212.292	40,6%
Venta de propiedades	-	-	-	229.802	-	229.802	44,0%
Productos agrícolas	-	-	-	79.328	1.211	80.539	15,4%
Total al 30 de junio de 2025	57.602	2.963	16.872	436.713	8.483	522.633	100,0%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

18. Información de flujo de efectivo

A continuación se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Resultado del ejercicio		372.280	299.635	218.784
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	23	117.193	94.879	(104.424)
Amortizaciones y depreciaciones	27	23.904	21.684	19.685
Resultado por venta de propiedades para la venta		(13.701)	4.089	(7.090)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		(26)	(224)	3.392
Resultado por deterioro de propiedades, planta y equipo	28	21.592	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(190.239)	(25.474)	649.204
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.647)	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	28	11.940	25.540	-
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	28	-	(3.694)	2.541
Resultados financieros, netos		(84.539)	18.653	(360.104)
Provisiones y provisiones		42.405	33.703	21.868
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(39.446)	(35.912)	(61.356)
Honorarios por gerenciamiento		27.169	12.127	17.288
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(19.113)	(6.199)	(13.357)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		53.186	(82.621)	(44.796)
Resultado por venta de campos		(633)	(56.079)	(97.960)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Aumento en inventarios		(16.440)	(40.643)	(44.789)
Disminución / (aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		2.113	5.484	(1.220)
(Aumento) / disminución en activos biológicos		(15.165)	104.958	122.330
(Aumento) / disminución en créditos por ventas y otros créditos		(62.106)	(28.695)	186.547
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(7.936)	(128.576)	(312.558)
(Disminución) / aumento en remuneraciones y cargas sociales		(3.426)	10.230	(17.959)
Disminución en provisiones		(1.442)	(2.592)	(1.145)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(26.842)	(11.633)	(16.731)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		353	1.975	10.048
Disminución en derecho de uso de activos		-	-	57
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		191.081	207.968	168.255

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

La siguiente tabla muestra la incorporación de saldos por combinación de negocios:

	30.06.2026
Propiedades de inversión	22.320
Propiedades, planta y equipo	225
Activos intangibles	339
Créditos por impuesto a las ganancias	66
Créditos por ventas y otros créditos	813
Inventarios	210
Préstamos	(2.825)
Pasivos por impuesto diferido	(2.136)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.214)
Provisiones	(393)
Remuneraciones y cargas sociales	(3.887)
Valor neto de los activos incorporados que no afectan efectivo	13.518
Efectivo y equivalentes	5.514
Llave de negocio	4.179
Valor neto de los activos incorporados	23.211
Participación previamente mantenida (activo financiero)	(1.334)
Pago mediante disminución de inversión en activos financieros	(9.712)
Monto financiado por el vendedor	(4.294)
Contraprestación pagada en efectivo	7.871
Efectivo y equivalentes adquiridos	(5.514)
Egreso de fondos, neto	2.357

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	8.870	16.937	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	6.605	18.892	23.150
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos	6.268	23.020	54.880
Otros cambios en el patrimonio neto	1.645	9.894	33.637
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	-	97.634	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	2.556	9.522
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	-	596	10.916
Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	-	208	2.853
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	93
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	614	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.892	30.306	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	7.242	19.204	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	227	3.635	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	13.733	1.321	18.212
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	43.930	3.864
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	709	927
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	112.696	58.175	191.065
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	53.998	31.750	65.592
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	3.052	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	469	3.267	51.039
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	17	1.063	14.700
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	6.215	-	529
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.464	24.975	10.047
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	438	1.778	5.625
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9.715	2.925	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	4.282	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	100.710	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	11.729	-
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.394	397	-
Aumento de grupo de activos destinados para la venta a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	-	4.834
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	108	-	-
Permuta de propiedades de inversión	-	23	1.311
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	37	7.941	12.376
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución en instrumentos financieros derivados	-	144	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	-	1.856
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	-	700
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	4.406	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	6.575	7.751
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	69.694	117.375	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	780	574	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	515	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento del interés no controlante en subsidiarias	1.603	-	-
Aumento de instrumentos financieros derivados a través de una disminución de patrimonio neto	102.546	-	-
Ejercicio de warrants	97.829	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	1.393	-	-

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

19. Patrimonio Neto

Capital social y prima de emisión

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de 1 peso por acción y un voto cada una.

Con fecha 17 de febrero de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 90 millones de acciones (o su equivalente 9 millones de ADS) y 90.000.000 de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 19 de febrero de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o ADS) permitía a su titular suscribir 0,1794105273 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 70,31 o USD 0,472 y para los nuevos ADS de USD 4,72. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Con fecha 5 de marzo de 2021, habiendo finalizado el período para ejercer el derecho de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad han suscripto bajo el derecho de preferencia la cantidad de 87.264.898 nuevas acciones, es decir el 97% de las acciones ofrecidas, y han solicitado a través del derecho de acrecer 26.017.220 nuevas acciones adicionales, por las cuales se emitieron 2.735.102 nuevas acciones, completando de esta forma la emisión de la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas.

Asimismo, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultaban a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones. El precio de ejercicio de las opciones fue de USD 0,4019. Las opciones podían ser ejercidas trimestralmente los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas fueran días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión.

La Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de ARS 7.612 (neto de ARS 107 en concepto de gastos de emisión) y emitió las nuevas acciones, incrementándose el capital social a ARS 592 millones. Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta cuenta puede ser aplicado a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad y a la absorción de resultados no asignados negativos.

Acciones propias en cartera

Con fecha 22 de julio de 2022, el Directorio de Cresud aprobó los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 1.000 millones y hasta el 10% del capital social de la Sociedad, hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores y hasta ARS 140 por Acción y hasta USD 7,00 por ADS. Asimismo, se fijó como plazo de recompra hasta 120 días después de la publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 5.676.603 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,00% del programa aprobado y 0,96% del capital social.

Con fecha 11 de noviembre de 2022, el Directorio de Cresud aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de las acciones ordinarias emitidas por la Sociedad en los términos del artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las Normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 4.000 millones y hasta el 10% del capital social de la Sociedad, hasta el 25% del volumen promedio de las transacciones diarias de Acciones y ADS en los mercados durante los 90 días anteriores y hasta ARS 205 por Acción y hasta USD 6,50 por ADS. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días después de la publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad comunicó la modificación del precio de adquisición de las acciones propias en pesos hasta un valor máximo ARS 425 por acción y extender el plazo para la recompra de acciones de la Sociedad por hasta 180 días adicionales, manteniéndose los restantes términos y condiciones que fueran oportunamente informados y decididos por el Directorio en fecha 11 de noviembre de 2022.

Con fecha 18 de enero de 2024, CRESUD informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 11 de noviembre de 2022 por hasta la suma de ARS 4.000 millones, finalizó habiendo adquirido el equivalente a 13.474.104 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,94% de dicho programa.

Con fecha 28 de octubre de 2024, el Directorio de CRESUD aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 12 por GDS y ARS 1.500 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Con fecha 19 de diciembre de 2024, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido en el mercado local 4.522.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,98% del programa aprobado y 0,75% del capital social.

Warrants

Las opciones de compra de acciones ordinarias (warrants), emitidas con acciones ordinarias y tratadas como instrumentos de patrimonio, se registran como un componente separado del patrimonio y se miden al costo; representado por el valor razonable en la fecha de emisión utilizando el modelo de precios de Black-Scholes, que incorpora ciertos supuestos de entrada, incluido el precio y volatilidad de las acciones, la tasa de interés libre de riesgo y el vencimiento del warrant.

Al momento del ejercicio de los warrants por parte de los tenedores, los warrants son transferidos a capital social por el valor nominal de las acciones emitidas contemplando los cambios en los ratios de conversión y la diferencia con el producido es reconocida en prima de emisión.

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde 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.

Como consecuencia de la incorporación de esta nueva modalidad de ejercicio, las opciones emitidas por la Sociedad, que se encontraban clasificadas como instrumentos de patrimonio neto, han sido reclasificadas al rubro instrumentos financieros dentro del pasivo previamente a la apertura del último período de ejercicio, dado que la alternativa de liquidación, pagando solamente el valor nominal de las acciones, implica la entrega de un número variable de acciones en función del valor de cotización de la acción al inicio del período del ejercicio. Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, dado el vencimiento de dichos warrants, no han quedado registrados pasivos.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social y el ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad no alcanzó el límite legal de esta reserva.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD de fecha 30 de octubre de 2025 resolvió 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 consolidados equivale a ARS 6.349 millones.

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 28 de octubre de 2022 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente, y con fecha 30 de octubre de 2025 por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria se aprobó la asignación de la suma de ARS 1.944 millones a la integración de dicha reserva especial, que reexpresada a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 2.450 millones.

Reserva para futuros dividendos

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 5 de octubre de 2023, constituyo una reserva para futuros dividendos, la cual, con fecha 28 de octubre de 2024, ha sido desafectada para la distribución de dividendos en efectivo.

Dividendos

Con fecha 5 de octubre de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 36.243 millones en efectivo y en especie, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 171.705 millones, siendo la especie acciones emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 22.090.627 valor nominal ARS 10, cantidad que fue actualizada por la liquidación derivada de la distribución de acciones liberadas y cambio de valor nominal, mediante la aplicación de un ratio de conversión que por cada acción de valor nominal ARS 1 correspondían 0,90780451408 acciones de valor nominal \$10, a la cotización del cierre del día 4 de octubre de 2023 de ARS 644,75 por acción de IRSA. A su vez, con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de CRESUD de fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 30.000 millones, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 58.414 millones. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Con fecha 28 de octubre de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 45.000 millones, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 72.763 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros.

Con fecha 30 de octubre de 2025 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 93.782 millones que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 118.190 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 consolidados equivale a ARS 82.018 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 consolidados equivale a ARS 36.172 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 ARS 10.

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 ARS 10 emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad.

Distribución de Acciones propias en cartera

Con fecha 5 de octubre de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, donde se aprobó la distribución de la cantidad total de 5.791.355 de acciones propias en cartera a los señores Accionistas en proporción a sus participaciones accionarias.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió la distribución de acciones propias en cartera por hasta la cantidad de hasta 5.300.000 acciones.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

20. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Deudas comerciales	291.006	255.050
Anticipos de clientes (*)	112.048	111.255
Provisión facturas a recibir	35.575	29.132
Otras ganancias a devengar	629	755
Derechos de admisión (*)	62.491	60.545
Depósitos en garantía	1.120	859
Total deudas comerciales	502.869	457.596
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	54	7.187
Deudas fiscales	22.940	33.116
Honorarios a directores	11.164	9.561
Honorarios por gerenciamiento	17.187	11.949
Otros	22.985	25.325
Total otras deudas	74.330	87.138
Total deudas comerciales y otras deudas	577.199	544.734
No corriente	77.399	103.334
Corriente	499.800	441.400
Total	577.199	544.734

(*) 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 34.

21. Provisiones

El Grupo está sujeto a ciertos reclamos, juicios y otros procesos legales que se presentan en el curso ordinario de los negocios, incluidos los reclamos de los clientes en el que un tercero busca el reembolso o indemnización. La responsabilidad del Grupo con respecto a tales reclamos, juicios y otros procedimientos legales no se puede estimar con certeza. Periódicamente se examina la situación de cada asunto importante y se evalúa su posible exposición financiera. Si la pérdida potencial de la demanda o procedimiento se considera probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra el pasivo. El Grupo estima el monto de dicha responsabilidad sobre la base de la información disponible y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Contabilidad NIIF. En caso de existir información adicional disponible, el Grupo volverá a realizar su evaluación de los reclamos, juicios y otros procesos pendientes y revisará sus estimaciones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La tabla que sigue muestra la evolución en las provisiones del Grupo para otros pasivos categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	48.708	29	48.737
Aumentos (i)	7.117	109	7.226
Recuperos (i)	(2.610)	(47)	(2.657)
Participación en los resultados	-	124	124
RECPAM	(826)	-	(826)
Diferencia de conversión	303	-	303
Utilizaciones	(2.592)	-	(2.592)
Saldos al 30 de junio de 2025	50.100	215	50.315
Aumentos (i)	7.841	-	7.841
Recuperos (i)	(1.292)	(109)	(1.401)
Participación en los resultados	-	78	78
RECPAM	(881)	-	(881)
Incorporación por combinación de negocios (iv)	393	-	393
Diferencia de conversión	16	-	16
Utilizaciones	(1.442)	-	(1.442)
Saldos al 30 de junio de 2026	54.735	184	54.919
	30.06.2026	30.06.2025	
No corriente	48.864	43.311	
Corriente	6.055	7.004	
Total	54.919	50.315	

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto Retiro al 30 de junio de 2026 y de Puerto Retiro y Agrofy Global LLC al 30 de junio de 2025. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

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

(iv) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD en 2020.

Con posterioridad, IDBD inició acciones legales contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA reclamando aproximadamente NIS 140 millones, alegando el incumplimiento de un supuesto compromiso de aportes de capital.

La demanda original fue desestimada en el marco del proceso de insolvencia de IDBD, con reserva del fiduciario para presentar un nuevo reclamo, el cual fue efectivamente interpuesto con posterioridad contra Dolphin BV e IRSA por el mismo monto, más intereses y costas.

A la fecha, IRSA y Dolphin BV han sido notificadas y se encuentran ejerciendo su defensa. El proceso se encuentra en etapa probatoria, habiéndose producido intercambio de documentación entre las partes y fijado audiencias. Asimismo, el Tribunal ha rechazado medidas cautelares solicitadas por la contraparte y determinadas cuestiones procesales han sido resueltas, encontrándose actualmente la causa en trámite.

El Tribunal ha sugerido a las partes explorar alternativas de resolución mediante negociación o mediación.

La Sociedad cuestiona la procedencia del reclamo, tanto en relación con su legitimación pasiva como en cuanto a sus fundamentos sustanciales. No obstante, con base en la evaluación de sus asesores legales y conforme a las normas contables aplicables, la Sociedad ha reconocido una provisión vinculada a este litigio.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el proceso continúa en curso.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

22. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Obligaciones negociables	1.777.340	1.471.259	1.829.942	1.461.759
Préstamos bancarios y otros	192.859	278.821	192.859	278.821
Descubiertos bancarios	30.301	19.278	30.301	19.278
Otros préstamos	22.287	24.338	22.287	24.338
Total préstamos	2.022.787	1.793.696	2.075.389	1.784.196
No corriente	1.457.642	1.078.201		
Corriente	565.145	715.495		
Total	2.022.787	1.793.696		

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 291.213 y ARS 251.576, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

Los términos de los préstamos incluyen compromisos y limitaciones estándar para este tipo de operaciones financieras. A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo ha dado cumplimiento a los compromisos contemplados en sus respectivos contratos de préstamos.

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Capital		
Menos de un año	524.349	681.749
Entre 1 y 2 años	306.715	229.652
Entre 2 y 3 años	301.772	251.655
Entre 3 y 4 años	122.621	10.864
Entre 4 y 5 años	6.722	92.955
Más de 5 años	688.706	462.637
	1.950.885	1.729.512
Intereses		
Menos de un año	40.796	33.746
Entre 1 y 2 años	28.023	1.807
Entre 2 y 3 años	281	23.977
Entre 3 y 4 años	-	8
Entre 4 y 5 años	2.511	-
Más de 5 años	291	4.646
	71.902	64.184
	2.022.787	1.793.696

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025:

	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	1.793.696	1.531.498
Toma de préstamos	1.195.599	1.163.462
Cancelación de préstamos	(831.146)	(780.534)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos a corto plazo	13.904	(14.959)
Incorporación por combinación de negocios (i) (ii)	200	8.873
Intereses pagados	(132.215)	(127.346)
Intereses devengados	152.582	113.995
Diferencias de cambio y de conversión, neta	(128.153)	136.503
RECPAM	(49.411)	(236.884)
Reclasificaciones y otros movimientos	7.731	(912)
Saldos al cierre del ejercicio	2.022.787	1.793.696

(i) Al 30 de junio de 2026 ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados. El importe se expresa neto de eliminaciones por consolidación.

(ii) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la adquisición de Nova Horizonte.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025:

Préstamos por moneda y tasa	30.06.2026			
	Peso argentino	Real brasileiro	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	44.429	-	-	44.429
Reales brasileños	-	137.984	-	137.984
Dólar estadounidense	1.678.668	13.164	2.131	1.693.963
Subtotal préstamos a tasa fija	1.723.097	151.148	2.131	1.876.376
A tasa variable:				
Reales brasileños	-	146.411	-	146.411
Dólar estadounidense	-	-	-	-
Subtotal préstamos a tasa variable	-	146.411	-	146.411
Total préstamos según estado de situación financiera	1.723.097	297.559	2.131	2.022.787

Préstamos por moneda y tasa	30.06.2025			
	Peso argentino	Real brasileiro	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	33.695	-	-	33.695
Reales brasileños	-	82.053	-	82.053
Dólar estadounidense	1.490.174	36.925	2.244	1.529.343
Subtotal préstamos a tasa fija	1.523.869	118.978	2.244	1.645.091
A tasa variable:				
Reales brasileños	-	148.605	-	148.605
Dólar estadounidense	-	-	-	-
Subtotal préstamos a tasa variable	-	148.605	-	148.605
Total préstamos según estado de situación financiera	1.523.869	267.583	2.244	1.793.696

A continuación se resumen las emisiones de deuda realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
CRESUD	Clase XLVI	jul-24	USD 28,55	18/7/2027	1,50%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLVII	nov-24	USD 64,42	15/11/2028	7,00%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLVIII	jul-25	USD 43,66	11/7/2028	8,00%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLIX	sept-25	USD 31,31	2/9/2027	7,25%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase L	dic-25	USD 70,38	10/3/2029	7,25%	Al vencimiento	Pago semestral - excepto por el 1 pago que será 9 meses a partir de la emisión
CRESUD	Clase LI	ene-26	USD 46,78	20/1/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase LII	abr-26	USD 41,20	30/4/2028	4,75%	Al vencimiento	Pago semestral - excepto por el 1 y 2 pago que será 9 y 12 meses a partir de la emisión
CRESUD	Clase LIII	abr-26	USD 23,00	30/4/2030	6,25%	Al vencimiento	Pago semestral - excepto por el 1 y 2 pago que será 9 y 12 meses a partir de la emisión
FyO	Clase A	ene-26	USD 21,00	20/7/2027	7,90%	Al vencimiento	Trimestral
FyO	Clase B	ene-26	USD 7,00	20/1/2027	8,50%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXII	oct-24	USD 15,80	23/10/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIII	oct-24	USD 51,47	23/10/2029	7,25%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIV	mar-25	USD 480,45	31/3/2035	8,00%	33% en marzo-33 - 33% en marzo-34 y 34% en marzo-35	Semestral
IRSA	Clase XXV	jun-26	USD 50,00	8/6/2027	3,75%	Al vencimiento	Semestral

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026:

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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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 vencidos, 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.

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 vencidos, 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 vencidos. 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 Clase LII y Clase LIII – CRESUD

El 30 de abril de 2026, la Sociedad emitió las Obligaciones Negociables Clase LII y Clase LIII en el mercado local por la suma total de valor nominal de USD 64,2 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase LII denominadas en dólares por un monto de USD 41,2 millones a una tasa fija del 4,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será a los 9 meses y el segundo pago a los 3 meses). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 30 de abril de 2028. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase LIII denominadas en dólares por un monto de USD 23,0 millones a una tasa fija del 6,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será a los 9 meses y el segundo pago a los 3 meses). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 30 de abril de 2030. 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:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- 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.

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.

Obligaciones Negociables Clase XXV – IRSA

El 8 de junio de 2026, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 50 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXV denominadas en dólares por un monto de USD 50 millones a una tasa fija del 3,75%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 8 de junio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

23. Impuestos

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia impositiva estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se les permite compensar pérdidas y ganancias de las subsidiarias.

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

IRSA Propiedades Comerciales S.A en el período fiscal 2021 (que ha sido absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S. A) e IRSA Inversiones y Representaciones S.A, en los períodos fiscales 2022, 2023, 2024 y 2025 presentaron ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla:

- Reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88 de bienes adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018;
- Actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63;
- Actualizando la totalidad de los quebrantos de períodos fiscales anteriores, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25
- Actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- Actualizando el costo computable de acciones adquiridas con anterioridad al 01 de julio del 2018 y vendidas durante el ejercicio en los términos del artículo 65.

En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo “Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo”, sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

A la fecha de emisión de los estados financieros, existen antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad: el fallo “Candy” y el fallo de la Corte Suprema de Justicia en el caso “Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva”

Bajo el mismo criterio de las declaraciones juradas presentadas en los años mencionados se realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el período fiscal 2026.

Asimismo, cabe mencionar que el cómputo del impuesto diferido del presente ejercicio incluye la opción legal prevista en el art 195 de la Ley de Ganancias ejercida en el período fiscal 2024, el cual permitía imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en ese período fiscal y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes, siempre que se cumpla el requisito de ciertas inversiones en bienes de uso en los siguientes dos períodos fiscales. Tanto por el período fiscal 2024, 2025 y 2026 se ha cumplido con el requisito de inversiones mencionado en la ley.

El Grupo analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(144.652)	(117.165)	(45.217)
Impuesto diferido	27.459	22.286	149.641
Impuesto a las ganancias	(117.193)	(94.879)	104.424

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

Jurisdicción del impuesto	Tasa del impuesto
Argentina	25% - 35%
Brasil	25% - 34%
Uruguay	25%
Bolivia	25%
EE.UU.	0% - 21%
Bermudas/ Islas Vírgenes Británicas/ Islas Caimán	0%
Gibraltar	15%
Países Bajos	19% - 25,8%

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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	(166.069)	(193.278)	(27.743)
<u>Diferencias permanentes:</u>			
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(10.521)	(29.831)	(164.338)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8.672	15.596	43.374
Resultado por venta participación en asociadas y negocios conjuntos	-	(16.380)	(483)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	963	(4.995)	(33)
Transparencia fiscal	(2.799)	(49.152)	(6.985)
Recupero / (utilización) de quebrantos no reconocidos	(44.970)	75.880	3.972
Resultado no imponible y gastos no deducibles	61.332	43.973	73.214
Otros	2.300	14.618	(12.812)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	33.899	48.690	196.258
Impuesto a las ganancias	(117.193)	(94.879)	104.424

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2026	30.06.2025
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	146.353	113.273
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	46.553	55.464
Activo por impuesto diferido	192.906	168.737
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(1.146.281)	(1.135.307)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(165.200)	(169.484)
Pasivo por impuesto diferido	(1.311.481)	(1.304.791)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(1.118.575)	(1.136.054)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Incorporación por combinación de negocios (i)	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Superávit por revaluación	Al cierre del ejercicio
30 de junio de 2026						
Activos						
Deudas comerciales y otras deudas	24.347	-	-	524	-	24.871
Quebrantos impositivos	79.490	-	(4.374)	22.183	-	97.299
Créditos por venta y otros créditos	-	78	-	-	-	78
Otros	64.243	1.353	(1.116)	5.872	-	70.352
Préstamos	657	-	-	(351)	-	306
Subtotal activos	168.737	1.431	(5.490)	28.228	-	192.906
Pasivos						
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(1.100.764)	(3.567)	3.071	(61.560)	(8.051)	(1.170.871)
Activos biológicos	(31.652)	-	(138)	7.368	-	(24.422)
Créditos por venta y otros créditos	(10.475)	-	-	(1.265)	-	(11.740)
Inversiones	(30.864)	-	-	11.285	-	(19.579)
Activos intangibles	(3.913)	-	-	(1.038)	-	(4.951)
Ajuste por inflación impositivo	(52.220)	-	-	51.878	-	(342)
Inventarios	(34.593)	-	1.497	(7.241)	-	(40.337)
Otros	(40.310)	-	1.267	(196)	-	(39.239)
Subtotal pasivos	(1.304.791)	(3.567)	5.697	(769)	(8.051)	(1.311.481)
Pasivo neto	(1.136.054)	(2.136)	207	27.459	(8.051)	(1.118.575)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Al inicio del ejercicio	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Superávit por revaluación	Al cierre del ejercicio
30 de junio de 2025					
Activos					
Deudas comerciales y otras deudas	27.730	-	(3.383)	-	24.347
Quebrantos impositivos	118.803	(3.914)	(35.399)	-	79.490
Otros	46.274	(1.525)	19.494	-	64.243
Préstamos	308	-	349	-	657
Subtotal activos	193.115	(5.439)	(18.939)	-	168.737
Pasivos					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(1.080.977)	14.832	(34.381)	(238)	(1.100.764)
Activos biológicos	(37.559)	851	5.056	-	(31.652)
Créditos por venta y otros créditos	(3.245)	-	(7.230)	-	(10.475)
Inversiones	(24.012)	-	(6.852)	-	(30.864)
Activos intangibles	(26.181)	-	22.268	-	(3.913)
Ajuste por inflación impositivo	(140.928)	-	88.708	-	(52.220)
Inventarios	(29.339)	1.954	(7.208)	-	(34.593)
Otros	(20.930)	(244)	(19.136)	-	(40.310)
Subtotal pasivos	(1.363.171)	17.393	41.225	(238)	(1.304.791)
Pasivo neto	(1.170.056)	11.954	22.286	(238)	(1.136.054)

(i) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos pueden tener fechas de prescripción o pueden encontrarse permanentemente disponibles para uso del Grupo, según la jurisdicción fiscal donde el quebranto impositivo se genere. Los quebrantos impositivos en Argentina y Uruguay prescriben dentro de los 5 años. Los quebrantos impositivos en Bolivia caducan dentro de los 3 años. Los quebrantos impositivos en Brasil no caducan. Sin embargo, en Brasil la ganancia gravable por cada ejercicio sólo puede ser reducida por pérdidas impositivas hasta un máximo del 30%.

Al 30 de junio de 2026 los quebrantos impositivos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Jurisdicción	30.06.2026	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
Argentina	5.831	2022	2027
Argentina	3.388	2023	2028
Argentina	13.348	2024	2029
Argentina	5.512	2025	2030
Argentina	1.616	2026	2031
Brasil	229.722	2019-2026	Sin Vencimiento
Total quebrantos acumulados	259.417		

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido teniendo en cuenta la probabilidad que algunos o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. Para realizar esta evaluación, la dirección de la sociedad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, sus proyecciones de negocios y estrategias de planificación impositivas.

Sobre esta base se estima que al 30 de junio de 2026 es probable que se realicen todos los activos por impuesto diferido registrados y los créditos impositivos.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos impositivos) de ARS 14.497 al 30 de junio de 2025. Aunque la Gerencia proyectó una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encontraran en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia determinó que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existió suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que pudiesen ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoció ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

Con relación a la Nota 1 sobre Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos, el mayor quebranto que se habría reconocido por los honorarios de gerenciamiento se habrían provisionado junto con el resto de los quebrantos ya provisionados, no teniendo impacto en el impuesto diferido y en el impuesto a las ganancias.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

24. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

Arrendamientos operativos

En el curso ordinario de sus negocios, el Grupo celebra varios contratos de arrendamiento operativo. El Grupo lleva a cabo una parte de sus actividades agrícolas en campos alquilados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo cuyo promedio es un año de cosecha. El costo de alquiler para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 ascendió a ARS 4.143, ARS 10.106 y ARS 14.391, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

El Grupo también está utilizando un campo en la Provincia de Salta, bajo un contrato de derecho de concesión (el "Contrato Anta"), por el cual el Grupo paga actualmente un alquiler anual equivalente al 10% de la producción. El alquiler pagado para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 ascendió a ARS 3.498, ARS 2.469 y ARS 5.716, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

El Grupo alquila propiedades o espacios para uso administrativo o comercial bajo la modalidad de arrendamientos operativos. Los contratos celebrados contienen diversas cláusulas incluyendo, pero no limitándose, a pagos fijos, variables o ajustables. Algunos arrendamientos fueron concertados con partes relacionadas (Nota 32). Los montos involucrados no han sido significativos para ninguno de los períodos presentados.

Los pagos mínimos futuros que el Grupo deberá cancelar bajo arrendamientos operativos son los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	53.574	48.400	26.645
Más de 1 año y menos de 5 años	36.265	40.747	51.178
Más de 5 años	29.048	14.196	30.016
	118.887	103.343	107.839

El Grupo como arrendador

Arrendamientos operativos (centros comerciales, oficinas y otros edificios)

En los segmentos de centros comerciales, oficinas y otros el Grupo celebra contratos de arrendamiento operativo propios de esta actividad comercial. Dada la diversidad de propiedades y arrendatarios, y los distintos ambientes económicos y regulatorios donde el Grupo opera, los contratos celebrados pueden tomar diversas formas, desde fijos, variables, ajustables, etc. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento operativo con arrendatarios de los centros comerciales generalmente contienen cláusulas de escalonamiento y contienen pagos contingentes. Los ingresos por alquileres se encuentran registrados en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de ingresos por alquileres y servicios en todos los ejercicios presentados.

Las propiedades objeto de alquiler son consideradas propiedades de inversión. El valor contable se expone en Nota 9. Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios del Grupo son los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	55.954	71.766	78.519
Más de 1 año y menos de 5 años	45.739	68.218	61.125
Más de 5 años	677	781	386
	102.370	140.765	140.030

Arrendamientos operativos (campos)

Periódicamente, el Grupo arrienda determinados campos. Los arrendamientos tienen un plazo promedio de una campaña agrícola o dos. Los ingresos por alquileres se basan en el valor de mercado de determinado cultivo multiplicado por una cantidad fija de toneladas por hectárea alquilada o en base a una cantidad fija de dólares por hectárea alquilada.

Aunque todos los arrendamientos arriba descriptos son cancelables por ley, el Grupo los consideró no cancelables.

Los cobros mínimos futuros bajo arrendamientos operativos de campos del Grupo son los siguientes:

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	3.520	3.438	4.643
Más de 1 año y menos de 5 años	3.802	6.217	12.309
	7.322	9.655	16.952

25. Ingresos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Granos y derivados	351.246	284.117	357.115
Caña de azúcar	62.753	96.128	88.186
Hacienda	109.216	59.724	47.470
Insumos	104.752	68.715	74.114
Consignaciones	46.898	39.354	49.007
Comisiones de corretaje y publicidad	32.337	29.377	31.274
Alquileres y servicios	15.380	18.478	22.503
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	722.582	595.893	669.669
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	24.674	14.509	12.858
Ingresos por alquileres y servicios	543.398	524.192	484.077
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	88.709	86.242	114.598
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	656.781	624.943	611.533
Total ingresos	1.379.363	1.220.836	1.281.202

26. Costos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Otros costos operativos	493	521	425
Costos operativos de propiedades	493	521	425
Granos y derivados	294.071	230.286	314.246
Caña de azúcar	50.129	84.183	78.440
Hacienda	97.066	49.946	37.990
Insumos	90.201	60.733	67.431
Consignaciones	34.966	51.518	17.463
Comisiones de corretaje y publicidad	30.004	29.221	28.955
Alquileres y otros servicios	4.143	10.106	14.391
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	600.580	515.993	558.916
Propiedades para la venta y desarrollos	16.457	22.395	9.463
Alquileres y servicios	181.878	165.699	140.302
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	60.178	57.605	53.867
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	258.513	245.699	203.632
Total de costos	859.586	762.213	762.973

27. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan 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	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	390.493	-	-	390.493
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	115.726	71.466	11.356	198.548
Honorarios y retribuciones por servicios	64.977	18.243	3.715	86.935
Costo de venta de bienes y servicios	129.683	-	-	129.683
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	78.582	12.027	144	90.753
Impuestos, tasas y contribuciones	21.145	5.369	38.845	65.359
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	24.911	98	11.281	36.290
Fletes	49	12	37.564	37.625
Honorarios directores	-	31.304	-	31.304
Amortizaciones y depreciaciones	15.321	6.738	1.845	23.904
Alquileres y expensas	6.710	1.727	87	8.524
Viáticos, movilidad y librería	4.038	2.192	1.561	7.791
Insumos, labores y arrendamientos	4.313	2	6.769	11.084
Otros gastos	1.716	618	3.097	5.431
Gastos bancarios	182	2.474	119	2.775
Acondicionamiento y despacho	-	-	3.734	3.734
Gastos de interconexión y roaming	1.740	84	35	1.859
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	4.552	4.552
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2026	859.586	152.354	124.704	1.136.644

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	319.178	-	-	319.178
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	115.539	75.045	11.744	202.328
Honorarios y retribuciones por servicios	61.586	16.473	3.691	81.750
Costo de venta de bienes y servicios	125.885	-	-	125.885
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	71.740	11.780	171	83.691
Impuestos, tasas y contribuciones	16.880	5.309	33.817	56.006
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	21.255	155	6.390	27.800
Fletes	43	6	36.548	36.597
Honorarios directores	-	27.009	-	27.009
Amortizaciones y depreciaciones	14.897	5.095	1.692	21.684
Alquileres y expensas	5.279	1.658	94	7.031
Viáticos, movilidad y librería	3.064	2.321	1.598	6.983
Insumos, labores y arrendamientos	3.646	1	5.619	9.266
Otros gastos	1.478	553	3.482	5.513
Gastos bancarios	229	2.756	10	2.995
Acondicionamiento y despacho	-	-	3.901	3.901
Gastos de interconexión y roaming	1.514	80	33	1.627
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	2.187	2.187
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2023	762.213	148.241	110.977	1.021.431

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	365.869	-	-	365.869
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	102.322	74.106	10.999	187.427
Honorarios y retribuciones por servicios	84.326	20.522	4.943	109.791
Costo de venta de bienes y servicios	88.706	-	-	88.706
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	60.221	9.791	146	70.158
Impuestos, tasas y contribuciones	11.618	8.291	41.258	61.167
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	22.768	159	5.120	28.047
Fletes	66	695	30.931	31.692
Honorarios directores (i)	-	4.987	-	4.987
Amortizaciones y depreciaciones	12.723	5.511	1.451	19.685
Alquileres y expensas	3.988	1.748	160	5.896
Viáticos, movilidad y librería	2.962	2.292	1.276	6.530
Insumos, labores y arrendamientos	3.201	-	7.047	10.248
Otros gastos	1.879	759	3.041	5.679
Gastos bancarios	342	3.433	-	3.775
Acondicionamiento y despacho	-	-	4.063	4.063
Gastos de interconexión y roaming	1.982	92	39	2.113
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.956	1.956
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	762.973	132.386	112.430	1.007.789

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El Directorio de IRSA había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversión reexpresada al cierre ARS 25.600). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio de IRSA para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 24.807 (importe reexpresado al cierre). El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

28. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	40	14.683	20.742
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	26	224	(3.392)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(11.940)	(25.540)	-
Resultado por deterioro de propiedades, planta y equipo	(21.592)	-	-
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	3.694	(2.541)
Donaciones	(4.015)	(1.748)	(1.627)
Juicios y otras contingencias	(6.549)	(4.507)	(14.925)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	8.466	9.924	37.787
Honorarios por administración	2.151	1.485	829
Otros	(5.168)	(4.885)	2.924
Total otros resultados operativos, netos	(38.581)	(6.670)	39.797

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

29. Resultados financieros, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos financieros:			
Intereses ganados	14.306	12.562	121.635
Otros ingresos financieros	3	17	1
Total ingresos financieros	14.309	12.579	121.636
Costos financieros:			
Intereses perdidos	(156.480)	(95.673)	(113.399)
Otros costos financieros	(22.519)	(12.891)	(23.440)
Total costos financieros	(178.999)	(108.564)	(136.839)
Otros resultados financieros:			
Diferencia de cambio, neta	145.339	37.491	110.064
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	56.770	132.308	331.735
Resultado por recompra de obligaciones negociables	354	976	455
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(10.461)	(19.235)	(89.806)
Otros	-	(7.291)	(5.943)
Total otros resultados financieros	192.002	144.249	346.505
RECPAM	36.493	15.273	(47.595)
Total resultados financieros, netos	63.805	63.537	283.707

30. Resultado por acción

A continuación se presenta una conciliación entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación y el promedio ponderado de acciones ordinarias diluido, consideradas para el cálculo del resultado por acción:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Promedio ponderado de acciones en circulación	657	603	592
Conceptos que afectan la dilución	-	59	110
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	657	662	702

(a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por acción", dividiendo el resultado atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio, excluyendo a las acciones ordinarias compradas por el Grupo y mantenidas como acciones propias en cartera.

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	177.256	128.400	181.257
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	657	603	592
Resultado por acción básico	269,68	212,90	305,97

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

(b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	177.256	128.400	181.257
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	657	662	702
Resultado por acción diluido	269,68	193,93	258,29

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

31. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

El Grupo posee un plan de incentivos en acciones ("Plan de Incentivos") que fue creado el 30 de septiembre de 2011, el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia de IRSA y Cresud (los "Participantes"). La participación fue voluntaria y por invitación del Directorio.

De acuerdo al Plan de Incentivos, durante los años 2011, 2012 y 2013, los Participantes tuvieron el derecho a recibir acciones ("Contribuciones") de IRSA y Cresud, en base a un porcentaje de su bonus anual de los años 2011, 2012 y 2013, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones (excepto en casos de incapacidad o muerte donde no existe un plazo mínimo). Estas contribuciones estarán bajo la titularidad de IRSA y Cresud, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los Participantes únicamente cuando los mismos se retiren de la Sociedad. A pesar de ello, los derechos económicos de las acciones en cartera asignadas a dichos participantes serán percibidos por los mismos.

Respecto a las acciones a entregar por parte de Cresud a los empleados de la sociedad, y por las acciones a entregar de IRSA a empleados de Cresud, el Grupo contabiliza la posición activa o pasiva medida a la fecha de cierre de los estados financieros.

Adicionalmente, con fecha 28 de octubre de 2024, la Asamblea General de Accionistas de IRSA facultó a su Directorio a implementar un plan de incentivos destinado a fomentar la participación accionaria de colaboradores clave y directores de dicha sociedad, por hasta un total de acciones equivalentes al 1,00% de su capital social emitido.

En dicho marco, el Directorio de IRSA aprobó el reglamento bajo el cual otorgar dichas acciones, que entre otras cosas contempla el requisito permanencia y con transferencia en tres tramos iguales de un tercio: el primero al formalizarse la invitación y el segundo y el tercero en enero de 2027 y enero de 2028. El Directorio de IRSA podrá crear planes distintos cada año hasta alocar la totalidad de las acciones.

Los beneficios otorgados en el marco de este plan de IRSA se encuentran sujetos a devolución, reducción o cancelación en caso de fraude, violación de deberes de confidencialidad o compliance, competencia desleal o incumplimiento del Código de Ética de dicha sociedad. Una vez transferidas, las acciones son de libre disponibilidad del beneficiario, sujeto a los períodos de veda ("blackout periods") establecidos por IRSA y/o los entes reguladores.

Los primeros beneficiarios fueron notificados hacia fines de marzo de 2026, fecha que constituye el otorgamiento. El plan se liquida mediante la entrega de acciones propias en cartera a través del fideicomiso IRSA LTI Trust. El valor razonable, estimado al precio de mercado de la acción a la fecha de otorgamiento, fue de ARS 2.241,67 por acción. El costo se reconoce por cada tramo, el primero se imputó íntegramente a resultados del ejercicio y los restantes se devengan hasta enero de 2027 y 2028.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, el Grupo otorgó 0,4, 0,1 y 0,3 millones de acciones, respectivamente, correspondientes a los Aportes de los Participantes.

La evolución en el número total de acciones del Grupo asociadas al plan de incentivos del Grupo se detalla a continuación:

	<u>30.06.2026</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Al inicio	2.677.782	2.824.904	3.214.409
Transferidas a empleados	(415.650)	(147.122)	(389.505)
Al cierre	<u>2.262.132</u>	<u>2.677.782</u>	<u>2.824.904</u>

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,5 pesos por acción de IRSA y de ARS 16,45 pesos por acción de Cresud. Dicho valor razonable fue estimado tomando el precio de mercado de las acciones de cada Sociedad a dicha fecha.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Plan de contribuciones definidas

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios. Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias: (i) jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable; (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente del participante; (iii) muerte del participante. En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años. A partir del 1° de julio de 2023 únicamente se realizarán contribuciones del 100% sobre los Aportes Básicos.

El 1° de julio de 2023 entró en vigencia un nuevo plan de Incentivo a Largo Plazo ("ILP"), el cual cubre a determinadas posiciones claves. Un plan de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una contribución definida si los objetivos definidos por la compañía para los próximos tres ejercicios se logran. Para recibir la contribución se requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía hasta el fin del programa establecido en fecha 30 junio de 2026 y el logro de los objetivos.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 3.776, ARS 5.302 y ARS 3.628 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.

Incentivo a Largo Plazo en Acciones – BrasilAgro

El 2 de octubre de 2017, la Asamblea General de Accionistas de BrasilAgro aprobó la creación de un plan de remuneración de largo plazo basado en acciones ("Plan ILPA"). De acuerdo con los términos del Plan ILPA, los participantes tendrán derecho a recibir una determinada cantidad de acciones si permanecen en la Compañía durante el período de consolidación y alcanzan ciertos indicadores clave de desempeño ("KPIs").

El Plan ILPA establece que el Directorio tendrá amplias facultades para implementarlo. Las acciones a otorgarse en el marco del Plan ILPA no podrán exceder, en ningún momento, el límite acumulado del 2% de las acciones emitidas por la Compañía.

Las acciones se conceden si los participantes permanecen en la Compañía hasta el final del período para la irrevocabilidad de la concesión y cumplen con determinados KPIs. La valorización del precio de la acción AGRO3 es uno de los pilares del programa y, si no se alcanza un porcentaje mínimo, los participantes no tendrán derecho a recibir acciones. En caso de cumplirse el KPI de valorización de la acción, la cantidad de acciones concedidas se dividirá en tres rangos en función del nivel de cumplimiento de otros tres KPIs, ajustándose por los dividendos por acción distribuidos durante el período de consolidación. Los indicadores de desempeño incluyen, además del precio de la acción AGRO3, la rentabilidad operativa, la venta de campos y la captación de recursos.

En continuidad con el programa de remuneración basado en acciones, el 1 de julio de 2023 se inició el tercer Plan ILPA, cuyo valor razonable del beneficio fue estimado entre BRL 13,34 y BRL 15,94 por acción, dependiendo del perfil del participante, con una vigencia de tres años. Para la determinación del valor razonable del beneficio se consideró la cotización de la acción AGRO3 en la fecha de otorgamiento y se proyectó el rango probable de cotización de la acción al final del período de consolidación. El gasto se ajusta en función de dichas revisiones y sus efectos se reconocen prospectivamente. Al 30 de junio de 2026, la cantidad máxima de acciones previstas bajo el plan asciende a 765.779 acciones, mientras que el escenario objetivo contempla 544.172 acciones y el escenario mínimo 357.656 acciones. La valuación del beneficio se realizó utilizando el modelo Black-Scholes, considerando una cotización inicial de la acción de BRL 24,85, una proyección de BRL 32,90 al vencimiento, una volatilidad anual del 34,1% y una tasa de interés de 9,8%.

El Plan ILPA se contabiliza siguiendo las disposiciones de la NIIF 2, dado que la Compañía recibe servicios de los participantes y, a cambio, se compromete a entregar acciones propias. Al 30 de junio de 2026, las provisiones contabilizadas vinculadas al Plan ILPA ascienden a BRL 4,3 millones.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

32. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios el Grupo realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como uno de los puntos del orden del día.

Algunos de los Directores del Grupo están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Compensaciones al Senior Management

Los miembros del Senior Management o alta gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Gerente General	1994
Diego Chillado Blaus	15/09/1978	Gerente General de operaciones ganaderas y especialidades en Argentina	2022
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente Financiero y Administrativo	2011

El Senior Management recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo. Asimismo, participa de los planes de contribuciones y de incentivos en acciones que se encuentran descriptos en la Nota 31.

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026 es de ARS 342.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA

Considerando que IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre IRSA, Cresud e IRSA CP. Con fecha 22 de diciembre de 2021 se realizaron las asambleas aprobando la fusión por absorción de IRSA e IRSA CP, por lo cual, IRSA en su carácter de sociedad absorbente, resulta continuadora de todos los derechos y obligaciones asumidos por IRSA CP en virtud del Contrato Marco. La última modificación al Contrato Marco se realizó el 12 de julio de 2022.

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de distintas áreas incluyendo: Recursos Humanos Corporativo, Administración y finanzas, Planeamiento, Relaciones Institucionales, Compliance y otros.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

En el marco del presente contrato las empresas encomendaron a una consultora externa la revisión y evaluación semestral de los criterios utilizados en el proceso de prorrateo de los costos a liquidar de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite tanto a Cresud e IRSA mantener absoluta independencia y confidencialidad en sus decisiones estratégicas y comerciales, siendo la atribución de costos efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Las oficinas de nuestro Presidente están ubicadas en Bolívar 108 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad ha sido alquilada a Isaac Elsztain e Hijos S.A., una compañía controlada por algunos familiares de Eduardo Sergio Elsztain, nuestro Presidente, y también a Hamonet S.A., una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores, y algunos de sus parientes.

Además, el Grupo alquila diferentes espacios en los Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSA.

Los contratos de arrendamiento celebrados con estas asociadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA, Fundación Puerta 18 y a Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresarial y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados. Los principales miembros del Consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saul Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II) y Mariana C. de Elsztain (secretaria). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA y por nosotros.

Fundación Puerta 18 es una institución sin fines de lucro, creada en 2016 por Fundación IRSA. Es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de Fundación IRSA y posee los mismos miembros del Consejo de Administración que Fundación IRSA. Fundación Museo de los Niños actúa como vehículo especial para el desarrollo del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario". El 29 de octubre de 1999, nuestros accionistas aprobaron la adjudicación del acuerdo de "Museo de los Niños, Abasto" a Fundación Museo de los Niños.

El 31 de octubre de 1997, IRSA CP celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se le otorgó en comodato 3.732 m2 del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años y el 29 de noviembre de 2005, los accionistas de IRSA CP aprobaron la celebración de otro contrato con Fundación Museo de los Niños en virtud del cual otorgó en comodato 2.670,11 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario, por 30 años. Fundación IRSA ha empleado el área disponible para albergar un museo denominado "Museo de los Niños, Abasto", un centro de aprendizaje interactivo para niños y adultos que se abrió al público en abril de 1999.

Servicios Legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Servicios hoteleros

Nosotros y nuestras partes relacionadas alquilamos, en ciertas ocasiones, servicios hoteleros y alquilamos salas de conferencia para eventos a NFSA y Hoteles Argentinos S.A.

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

En el curso habitual de sus negocios y con el objetivo de eficientizar recursos, en determinadas ocasiones se realizan compras y/o contrataciones de servicios, que posteriormente venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

Venta de espacio publicitario en medios

Nosotros y nuestras partes relacionadas frecuentemente celebran acuerdos con terceras partes mediante los cuales vendemos/adquirimos, para el futuro derechos de uso para publicitar en los medios (TV, radio, diarios, etc.) que serán luego utilizados en campañas publicitarias. Habitualmente estos espacios se venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

Compraventa de activos financieros

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

Inversión en fondos de inversión de BACS

El Grupo invierte parte de sus fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS entre otras entidades.

Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades el Grupo celebra distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías del grupo y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

El Grupo opera con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realiza, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido BHSA. y sus subsidiarias. Asimismo, BHSA y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales. Adicionalmente, tenemos acuerdos con BHSA por servicios de recaudación de nuestros centros comerciales.

Arrendamiento San Bernardo

Arrendamos en enero 2019 un establecimiento rural en la Provincia de Córdoba de propiedad de San Bernardo de Córdoba S.A. (antes denominada Isaac Elsztain e hijos S.C.A), continuando el arrendamiento celebrado en agosto 2015, por una fracción de 10.896 hectáreas.

El arrendamiento se acordó por 10.896 has y el precio se fijó en la cantidad de pesos equivalentes a 1,25 kg de carne por hectárea. El precio de la carne se fijará tomando en cuenta el precio por kilo de carne determinado por el I.N.M.L (índice novillo del Mercado de Liniers) informado en la página web de dicho Mercado. Asimismo, se acordó un precio variable que se abonará únicamente en el supuesto de existir un margen neto positivo del Establecimiento, correspondiente al 50% del margen neto del Establecimiento, descontándose al momento del pago el precio fijo previamente abonado.

Contrato de Consultoría

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría, vigente a partir del 7 de noviembre de 1994 y sus modificaciones, CAMSA nos brinda servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, entre otros. El 85% del capital social de CAMSA es de titularidad de uno de nuestros accionistas y Presidente de nuestro Directorio, mientras que el restante 15% de su capital social es detentado por nuestro Vicepresidente Primero.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría, CAMSA nos brinda los siguientes servicios:

- asesoramiento en relación con las inversiones de nuestro capital en todos los aspectos de las operaciones agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. y propuestas de negocios;
- actúa en nuestra representación en dichas operaciones, negociando los precios, condiciones y demás términos de cada operación; y
- brinda asesoramiento respecto de inversiones en títulos relacionados con tales operaciones.

Conforme al Contrato de Consultoría, abonamos a CAMSA por sus servicios un honorario anual igual al 10% de nuestra ganancia neta anual después de impuestos. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, se reconocieron ARS (27.169), ARS (12.127) y ARS (17.288) en resultados por este concepto, respectivamente.

El Contrato de Consultoría está sujeto a revocación por cualquiera de las partes mediante notificación con una antelación no inferior a 60 días. Si revocamos el Contrato de Consultoría sin causa, quedaremos obligados para con CAMSA por el doble del promedio de los montos abonados a CAMSA en concepto de honorario por gerenciamiento durante los dos ejercicios económicos previos a dicha revocación.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2026 y 2025:

Rubro	30.06.2026	30.06.2025		
Créditos por ventas y otros créditos	74.749	71.673		
Inversiones en activos financieros	3.476	6.661		
Deudas comerciales y otras deudas	(36.633)	(38.493)		
Préstamos	-	(1.143)		
Total	41.592	38.698		

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	360	390	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	551	3.486	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	487	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	63	69	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	2.466	24.975	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	3.108	2.517	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(375)	(658)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	51	7	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
	-	21	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(1.143)	Préstamos a pagar	Préstamos
	142	12	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(89)	(92)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	279	68	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	6.549	30.139		
CAMSA y sus subsidiarias	(17.187)	(11.949)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	32.135	33.038	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	16	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.713	8.173	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(90)	(135)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.925	3.175	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	(8.986)	(13.000)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	28.327	1.863	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1.496	(2.682)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	88	48	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(267)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(86)	(132)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	46.351	18.136		
Directores y Senior Management	(11.308)	(9.577)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total directores y senior management	(11.308)	(9.577)		
Total	41.592	38.698		

(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 Agroungra S.A.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	-	-	(45)	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	(16)	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	(3.595)	(85)	2.910	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	(21)	(459)	100	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	800	636	514	Servicios corporativos
	(200)	36	397	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	(3.014)	128	3.860	
CAMSA y sus subsidiarias	(27.169)	(12.127)	(17.288)	Honorarios por gerenciamiento
Rundel Global LTD	-	-	6.035	Operaciones financieras
Yad Levim LTD	1.870	1.842	1.744	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	2.375	2.266	7.269	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(347)	(349)	(359)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(1.251)	(1.498)	(1.894)	Honorarios por administración / directores
	157	155	115	Servicios corporativos
	(901)	(944)	(1.071)	Servicios legales
	(400)	(268)	(690)	Operaciones financieras
	(1.416)	(940)	(1.894)	Donaciones
	25.117	1.349	2.221	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	(1.965)	(10.514)	(5.812)	
IFISA	-	24	9	Operaciones financieras
Total sociedad controlante	-	24	9	
Directores (ii)	(31.304)	(27.009)	(4.987)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(898)	(1.616)	(765)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	(32.202)	(28.625)	(5.752)	
Total	(37.181)	(38.987)	(7.695)	

(i) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Agrouranga S.A.
(ii) Ver Nota 27 a los presentes estados financieros consolidados.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación
Puerto Retiro	-	(47)	Aportes irrevocables
Agrofy Global LLC	(933)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(933)	(47)	
Agro-Uranga S.A.	679	819	Dividendos recibidos
BHSA	4.083	27.750	Dividendos recibidos
Cyrsa S.A.	-	825	Dividendos recibidos
Viflor	35	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	3.000	517	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	6.290	6.624	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	14.087	36.535	

33. 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)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Existencia al inicio del ejercicio	98.148	215.011	313.159	145.964	150.169
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	20.420	-	20.420	43.933	(3.327)
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	19.114	-	19.114	6.199	13.357
Diferencia de conversión	89.709	(1.434)	88.275	43.241	(57.190)
Transferencias	-	69.694	69.694	218.085	-
Desvalorizaciones	-	(11.940)	(11.940)	(25.541)	-
Cosechas	441.765	-	441.765	404.381	526.026
Compras, clasificaciones y gastos incurridos	406.436	257.822	664.258	546.822	513.515
Consumos	(117.934)	-	(117.934)	(74.825)	(55.673)
Incorporación por combinación de negocios (iii)	-	210	210	-	-
Existencia al cierre del ejercicio	(357.078)	(270.850)	(627.928)	(546.567)	(324.329)
Costos al 30.06.2026	600.580	258.513	859.093	-	-
Costos al 30.06.2025	515.993	245.699	-	761.692	-
Costos al 30.06.2024	558.916	203.632	-	-	762.548

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 14).
(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 11).
(iii) Corresponde a la incorporación de bienes de cambio por combinación de negocios. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 07/09/26
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

34. 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)	30.06.2026	30.06.2025
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	123,019	1.473,00	181.207	191.745
Euros	0,010	1.681,28	17	19
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	36,572	1.482,00	54.200	43.864
Total Créditos por ventas y otros créditos			235.424	235.628
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	117,032	1.473,00	172.388	190.209
Nuevo Israel Shekel	7,555	497,68	3.760	3.588
Libras esterlinas	0,482	1.952,02	940	1.167
Inversiones en activos financieros partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	10,551	1.482,00	15.636	3.486
Total Inversiones en activos financieros			192.724	198.450
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	3,259	1.473,00	4.800	5.672
Total Instrumentos financieros derivados			4.800	5.672
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	122,747	1.473,00	180.807	238.977
Pesos chilenos	103,222	1,61	166	172
Euros	0,024	1.681,28	40	19
Guaraníes	16,427	0,24	4	12
Reales	0,141	283,00	40	59
Nuevo Israel Shekel	-	-	-	1
Libras esterlinas	0,002	1.952,02	4	5
Pesos uruguayos	0,081	36,96	3	3
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			181.064	239.248
Total activo en moneda extranjera			614.012	678.998
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	119,990	1.482,00	177.825	135.494
Pesos uruguayos	1,055	36,96	39	40
Euros	0,001	1.695,26	2	-
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	7,986	1.482,00	11.835	12.883
Pesos bolivianos	0,339	215,45	73	79
Total Deudas comerciales y otras deudas			189.774	148.496
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	8,009	1.482,00	11.870	9.407
Total Pasivos por arrendamientos			11.870	9.407
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	94,765	497,68	47.163	42.552
Total Provisiones			47.163	42.552
Préstamos				
Dólares estadounidenses	1.157,799	1.482,00	1.715.858	1.549.314
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,195	1.482,00	289	1.454
Total Préstamos			1.716.147	1.550.768
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	-	-	60
Total Instrumentos financieros derivados			-	60
Total pasivo en moneda extranjera			1.964.954	1.751.283

- (1) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Ver nota 16).
(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada ejercicio.
(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2026 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

35. 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 consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9 – Propiedades de inversión
Anexo B – Activos intangibles	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 12 – Activos intangibles
Anexo D – Otras inversiones	Nota 8 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo E – Provisiones	Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 21 – Provisiones
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 33 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
	Nota 34 – Activos y pasivos en moneda extranjera

36. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ejercicio de warrants - CRESUD

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 24,5 millones, equivalentes a ARS 39.711 millones, correspondientes a la conversión de 71.644.060 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 95.234.036 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 1, quedando un saldo de opciones sin ejercer de 1.650.742, cuyo vencimiento operó el 10 de marzo de 2026.

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 13.651 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Pago de dividendos – FYO

En la Asamblea General Extraordinaria del 26 de febrero de 2026, FyO aprobó el pago de dividendos por USD 2,5 millones, equivalentes a ARS 7.564 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 – 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 13.067 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 219.018 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 29.239 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 agreement 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.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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.

Como consecuencia de la incorporación de esta nueva modalidad de ejercicio, las opciones emitidas por IRSA, que se encontraban clasificadas como instrumentos de patrimonio neto, han sido reclasificadas al rubro instrumentos financieros dentro del pasivo, dado que la alternativa de liquidación, pagando solamente el valor nominal de las acciones, implica la entrega de un número variable de acciones en función del valor de cotización de la acción al inicio de período del ejercicio. Dicha reclasificación ha sido efectuada a valor razonable, reconociéndose la diferencia inicial dentro de la Prima de emisión.

Ejercicio de warrants – IRSA

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 4,4 millones, equivalentes a ARS 7.396 millones, correspondientes a la conversión de 60.814.974 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 83.595.129 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10, quedando un saldo de opciones sin ejercer de 149.100, cuyo vencimiento operó el 12 de mayo de 2026.

Pago de dividendos en efectivo - Banco Hipotecario S.A. – IRSA

Con fecha 30 de marzo de 2026, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 12.703 millones, el cual reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 14.022 millones, correspondiéndole al Grupo ARS 4.083 millones. El mismo será abonado en 3 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, determinándose el importe de cada cuota en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea. Al 30 de junio de 2026, se cobró la primera cuota.

Pago de dividendos - La Rural S.A. – IRSA

En la Asamblea General Ordinaria del 18 de diciembre de 2025, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos ordinarios por ARS 3.998, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 4.672, correspondiéndole al Grupo ARS 2.336. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

En la Asamblea General Ordinaria del 24 de abril de 2026, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos preferidos por ARS 7.599, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 7.909, correspondiéndole al Grupo ARS 3.954. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Pago de dividendos – Nuevo Puerto Santa Fe S.A. – IRSA

En la Asamblea General Ordinaria Unánime del 17 de septiembre de 2025, Nuevo Puerto Santa Fe S.A. aprobó el pago de dividendos ordinarios por ARS 2.400, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 3.205, correspondiéndole al Grupo ARS 1.603. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Adicionalmente, la misma asamblea resolvió el pago de un dividendo adicional en efectivo y/o en especie por ARS 2.093, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros es ARS 2.795, correspondiéndole al Grupo ARS 1.397. Este dividendo adicional fue aplicado a la cancelación total de la línea de crédito que Nuevo Puerto Santa Fe mantiene con IRSA.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

37. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase LIII Adicionales – CRESUD

El 31 de agosto de 2026, la Sociedad emitió las Obligaciones Negociables Clase LIII Adicionales en el mercado local por un valor nominal de USD 40,4 millones a una tasa fija del 6,25%. El precio de emisión licitado fue de 102,88%, con intereses semestrales vencido, siendo el primer pago el 30 de enero de 2027. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 30 de abril de 2030. El valor nominal total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase LIII, incluyendo la emisión original realizada el 30 de abril de 2026, asciende a USD 63,4 millones.

Rescate de Obligaciones Negociables Clase XLIV – CRESUD

El 8 de julio de 2026, la Sociedad comunicó que resolvió ejercer la opción de rescate anticipado de la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XLIV con vencimiento el 17 de enero de 2027, que se encontraban vigentes y en circulación por un monto de USD 39,8 millones de valor nominal.

El rescate se llevó a cabo el 17 de julio de 2026, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XLIV de fecha 5 de enero de 2024. El precio de rescate fue del 101% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XLIV vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos a la fecha fijada para el rescate.

Rescate de Obligaciones Negociables Clase XLIX – CRESUD

El 28 de agosto de 2026, la Sociedad comunicó que resolvió ejercer la opción de rescate anticipado de la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase XLIX con vencimiento el 2 de septiembre de 2027, que se encontraban vigentes y en circulación por un monto de USD 31,3 millones de valor nominal.

El rescate se llevó a cabo el 4 de septiembre de 2026, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase XLIX de fecha 22 de agosto de 2025. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XLIX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos a la fecha fijada para el rescate.

Permutas de lotes “Ramblas del Plata” – IRSA

El 30 de julio de 2026, IRSA firmó un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.360 m2 y una superficie vendible total estimada de 4.500 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 4 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

El 31 de agosto de 2026, IRSA firmó otro boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.095 m2 y una superficie vendible total estimada de 7.483 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 6,7 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Adquisición de inmuebles – IRSA

Durante el ejercicio y con posterioridad al cierre, IRSA ha abonado anticipos para la adquisición de inmuebles por un monto total de USD 12,6 millones, las cuales espera concluir durante el ejercicio fiscal 2027.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa

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

1. Breve comentario sobre actividades de la Sociedad en el ejercicio, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del mismo.

Ver adjunto.

2. Estructura patrimonial consolidada resumida comparada con el ejercicio inmediato anterior.

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Activo no corriente	5.420.604	5.131.073	5.151.401
Activo corriente	1.824.035	1.664.933	1.315.265
Total Activo	7.244.639	6.796.006	6.466.666
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.454.933	1.296.194	1.293.460
Interés no controlante	1.699.574	1.660.273	1.615.526
Total patrimonio neto	3.154.507	2.956.467	2.908.986
Pasivo no corriente	2.845.017	2.501.686	2.330.376
Pasivo corriente	1.245.115	1.337.853	1.227.304
Total Pasivo	4.090.132	3.839.539	3.557.680
Total pasivo y patrimonio neto	7.244.639	6.796.006	6.466.666

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2026.

3. Estructura de resultados consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Resultado operativo	386.222	295.065	(230.703)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	39.446	35.912	61.356
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	425.668	330.977	(169.347)
Ingresos financieros	14.309	12.579	121.636
Costos financieros	(178.999)	(108.564)	(136.839)
Otros resultados financieros	192.002	144.249	346.505
RECPAM	36.493	15.273	(47.595)
Resultados financieros, netos	63.805	63.537	283.707
Resultado antes de impuesto a las ganancias	489.473	394.514	114.360
Impuesto a las ganancias	(117.193)	(94.879)	104.424
Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas	372.280	299.635	218.784
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-
Resultado del ejercicio	372.280	299.635	218.784
Otros resultados integrales del ejercicio	(17.172)	(62.094)	(143.305)
Resultado integral del ejercicio	355.108	237.541	75.479
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	171.257	105.905	132.316
Interés no controlante	183.851	131.636	(56.837)

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2026.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

4. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	62.938	196.759	152.487
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(306.520)	(107.593)	172.362
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	189.644	120.421	(413.008)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(53.938)	209.587	(88.159)

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2026.

5. Datos estadísticos comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Ver adjunto.

6. Índices comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2026		30.06.2025		30.06.2024 Ajustado (i)	
<u>Liquidez</u>						
Activo corriente	1.824.035	1,46	1.664.933	1,24	1.315.265	1,07
Pasivo corriente	1.245.115		1.337.853		1.227.304	
<u>Endeudamiento</u>						
Pasivo total	4.090.132	1,30	3.839.539	1,30	3.557.680	1,22
Patrimonio neto total	3.154.507		2.956.467		2.908.986	
<u>Solvencia</u>						
Patrimonio neto total	3.154.507	0,77	2.956.467	0,77	2.908.986	0,82
Pasivo total	4.090.132		3.839.539		3.557.680	
<u>Inmovilización del Capital</u>						
Activo no corriente	5.420.604	0,75	5.131.073	0,76	5.151.401	0,80
Activo total	7.244.639		6.796.006		6.466.666	
<u>Rentabilidad</u>						
Resultado del ejercicio	372.280	0,12	299.635	0,10	218.784	0,07
Patrimonio neto total promedio	3.055.487		2.932.727		3.115.044	

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2026.

7. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente ejercicio.

Ver adjunto.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros consolidados y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), acerca de los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante "el Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2026, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2026, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a 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 del Grupo, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de septiembre de 2026 de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección "Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria" del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Grupo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes del Grupo. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros consolidados, de su informe de auditoría y de la memoria (“Otra información”)

El Directorio del Grupo es responsable de la otra información, que comprende la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados ni de la memoria, por lo que no está alcanzada en el examen que llevamos a cabo como Comisión Fiscalizadora.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y la memoria no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y controles sobre la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o la memoria o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera del Grupo.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados (Continuación)

Respecto de la memoria, el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Grupo
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio del Grupo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros consolidados o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoria de los estados financieros consolidados y la memoria (Continuación)

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- g) Nos comunicamos con el Directorio del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

- a) los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria al 30 de junio de 2026 se encuentran pendientes de transcripción al 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 N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de copiado a medios ópticos los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2026 y su transcripción al Libro Diario;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - I. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE);
 - II. los auditores son independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios (Continuación)

- III. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- e) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- f) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación vigente; y
- g) al 30 de junio de 2026, 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 \$ 942.434.995 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de septiembre de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular



Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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
CUIT: 30-50930070-0

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (“la Sociedad”) y sus subsidiarias (conjuntamente “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2026, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2026, así como su resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de estados financieros en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Código Local). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código Local y con el Código del IESBA.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Respuesta de auditoría
Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, el Grupo utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valorar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2026 es de \$ 2.212.601 millones, representando aproximadamente el 64% del total de las propiedades de inversión del Grupo al 30 de junio de 2026. Estas propiedades se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valorar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino. Esta técnica de valuación requiere que la administración realice juicios y estimaciones con respecto al comportamiento futuro de múltiples variables interrelacionadas, y los cambios en estos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor razonable de estas propiedades. Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión del Grupo, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables macroeconómicas como inflación, tipo de cambio y el producto bruto interno argentino, lo que a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar la evidencia de auditoría	Los procedimientos de auditoría en relación a esta cuestión clave incluyeron entre otros: • obtener el entendimiento sobre cómo la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada; • probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados, tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección y la evaluación de la tasa de descuento, entre otros; • evaluar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, la razonabilidad de la metodología y la tasa de descuento utilizada; • evaluar la razonabilidad de las principales premisas utilizadas por la Gerencia en el modelo considerando (i) el desempeño actual y pasado, (ii) la consistencia con datos externos de mercado y (iii) su consistencia con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría; • probar la precisión matemática de los cálculos para determinar el monto que surge de la metodología y verificar su correcta registración; • revisar las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

Información que acompaña a los estados financieros consolidados (“otra información”)

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al 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 separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto en cuanto a que: i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de copiado a medios ópticos los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2026 y su transcripción al Libro Diario;
- c) al 30 de junio de 2026 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de sus registros contables ascendía a \$ 942.434.995, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) de acuerdo con lo requerido por el Título II, Capítulo III, Sección VI, artículo 20 de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 representan:
 - d.1) el 100% sobre el total de honorarios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria por todo concepto en dicho ejercicio;
 - d.2) el 37,4% sobre el total de honorarios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y a sus sociedades controladas, directa o indirectamente, por servicios de auditoría en dicho ejercicio;
 - d.3) el 33,7% sobre el total de honorarios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y a sus sociedades controladas, directa o indirectamente, por todo concepto en dicho ejercicio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de septiembre de 2026.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65