Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2026 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Información Legal

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

Ejercicio económico N°: 94, iniciado el 1° de julio de 2026

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

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
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
BrasilAgro	BrasilAgro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud, la Sociedad o la Compañía	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
Dolphin BV	Dolphin Netherlands B.V.
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NDF	Contratos a término de moneda
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Israel Shekel
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
VAM	Vista al Muelle S.A.
WACC	Costo Promedio Ponderado de Capital (Weighted Average Cost of Capital)

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026

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

	Nota	30.09.2026	30.06.2026
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	3.613.212	3.671.234
Propiedades, planta y equipo	9	913.590	979.590
Propiedades para la venta	10	289.845	266.659
Activos intangibles	11	43.151	43.853
Derecho de uso de activos	12	194.221	181.348
Activos biológicos	13	72.600	68.382
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	294.226	292.527
Activos por impuesto diferido	21	26.347	25.624
Créditos por impuesto a las ganancias		11	17
Activos restringidos	15	4.786	5.654
Créditos por ventas y otros créditos	16	174.503	162.932
Inversiones en activos financieros	15	30.723	31.517
Instrumentos financieros derivados	15	7.976	6.493
Total del activo no corriente		**5.665.191**	**5.735.830**
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	17.521	18.791
Activos biológicos	13	115.876	161.286
Inventarios	14	294.668	264.771
Créditos por impuesto a las ganancias		2.036	1.826
Créditos por ventas y otros créditos	16	627.352	641.084
Inversiones en activos financieros	15	441.184	534.282
Instrumentos financieros derivados	15	6.568	7.061
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	290.223	301.008
Total del activo corriente		**1.795.428**	**1.930.109**
TOTAL DEL ACTIVO		**7.460.619**	**7.665.939**
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.524.536	1.539.543
Interés no controlante		1.780.775	1.798.409
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**3.305.311**	**3.337.952**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	92.472	81.900
Préstamos	20	1.436.524	1.542.408
Pasivos por impuesto diferido	21	1.189.936	1.209.248
Provisiones	19	49.791	51.707
Remuneraciones y cargas sociales		1.485	1.212
Impuesto a las ganancias a pagar		27.931	-
Pasivo por arrendamientos	12	128.667	117.959
Instrumentos financieros derivados	15	5.672	6.030
Total del pasivo no corriente		**2.932.478**	**3.010.464**
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	530.828	528.865
Préstamos	20	531.255	598.010
Provisiones	19	5.711	6.407
Remuneraciones y cargas sociales		33.576	54.243
Impuesto a las ganancias a pagar		56.079	74.526
Pasivo por arrendamientos	12	48.678	52.565
Instrumentos financieros derivados	15	16.703	2.907
Total del pasivo corriente		**1.222.830**	**1.317.523**
TOTAL DEL PASIVO		**4.155.308**	**4.327.987**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**7.460.619**	**7.665.939**

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos	22	413.548	424.774
Costos	23	(255.853)	(279.869)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		(9.687)	(2.346)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		20.784	9.698
Resultado bruto		**168.792**	**152.257**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(73.134)	289.734
Resultado por venta de campos		15.173	-
Gastos generales y de administración	24	(38.249)	(37.129)
Gastos de comercialización	24	(35.863)	(37.125)
Otros resultados operativos, netos	25	6.126	(10.408)
Honorarios por gerenciamiento		(295)	(3.958)
Resultado operativo		**42.550**	**353.371**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	2.656	(6.219)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		**45.206**	**347.152**
Ingresos financieros	26	2.761	5.731
Costos financieros	26	(46.745)	(48.777)
Otros resultados financieros	26	27.907	(48.168)
RECPAM	26	8.658	(1.445)
Resultados financieros, netos	26	**(7.419)**	**(92.659)**
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**37.787**	**254.493**
Impuesto a las ganancias	21	(11.456)	(107.627)
Resultado del período		**26.331**	**146.866**
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(59.576)	78.002
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura		(3.556)	-
Conceptos *que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:*			
Superávit por revaluación		10.176	-
Total de otros resultados integrales del período		**(52.956)**	**78.002**
Resultado y otros resultados integrales del período		**(26.625)**	**224.868**
Resultado del período atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		2.655	49.133
Interés no controlante		23.676	97.733
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(16.224)	76.642
Interés no controlante		(10.401)	148.226
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (ii):			
Básico		3,75	80,73
Diluido		3,75	74,42

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
(ii) Ver Nota 30 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado
por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante										
	Capital social										
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (ii)	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2026	**707**	**2**	**401.969**	**585.050**	**(57.460)**	**67.788**	**374.152**	**167.335**	**1.539.543**	**1.798.409**	**3.337.952**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	2.655	2.655	23.676	26.331
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(18.879)	-	(18.879)	(34.077)	(52.956)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(18.879)**	**2.655**	**(16.224)**	**(10.401)**	**(26.625)**
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	92	-	143	-	235	(628)	(393)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.555)	(8.555)
Cambios en interés no controlante (iii)	-	-	-	-	-	-	944	-	944	1.761	2.705
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	38	-	38	(38)	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227	227
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**707**	**2**	**401.969**	**585.050**	**(57.368)**	**67.788**	**356.398**	**169.990**	**1.524.536**	**1.780.775**	**3.305.311**

(i) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2026. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.
(ii) 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.
(iii) 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.
(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre 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
Saldos al 30 de junio de 2026	**(2.672)**	**(44.389)**	**3.865**	**371.851**	**45.497**	**374.152**
Otros resultados integrales del período	-	(18.533)	-	-	(346)	(18.879)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**(18.533)**	**-**	**-**	**(346)**	**(18.879)**
Reserva por pagos basados en acciones	64	-	-	-	79	143
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	944	944
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	38	38
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**(2.608)**	**(62.922)**	**3.865**	**371.851**	**46.212**	**356.398**

(i) Incluye superávit por revaluación y reserva por instrumentos de cobertura.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado
por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social											
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (ii)	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 (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2025	**607**	**7**	**401.952**	**31.020**	**515.330**	**(44.256)**	**61.069**	**291.697**	**114.145**	**1.371.571**	**1.756.823**	**3.128.394**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	49.133	49.133	97.733	146.866
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	27.509	-	27.509	50.493	78.002
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**27.509**	**49.133**	**76.642**	**148.226**	**224.868**
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	88	90
Ejercicio de warrants	18	-	6	(5.348)	18.177	-	-	-	-	12.853	5.599	18.452
Cambios en interés no controlante (iii)	-	-	-	-	-	-	-	(13.512)	-	(13.512)	13.512	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.006)	(4.006)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57)	(57)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**625**	**7**	**401.958**	**25.672**	**533.507**	**(44.256)**	**61.069**	**305.696**	**163.278**	**1.447.556**	**1.920.253**	**3.367.809**

(i) Incluye ARS 1 de Ajuste integral de acciones propias en cartera al 30 de septiembre de 2025. Ver Nota 19 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.
(ii) 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.
(iii) 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.
(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre 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 2025	**(15.846)**	**(37.760)**	**-**	**3.865**	**369.259**	**(27.821)**	**291.697**
Otros resultados integrales del período	-	27.523	-	-	-	(14)	27.509
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**27.523**	**-**	**-**	**-**	**(14)**	**27.509**
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	2	2
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(13.512)	(13.512)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**(15.846)**	**(10.237)**	**-**	**3.865**	**369.259**	**(41.345)**	**305.696**

(i) Incluye superávit por revaluación.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	17	95.222	208.118
Impuesto a las ganancias pagado		(18.607)	(5.466)
Efectivo neto generado por actividades operativas		**76.615**	**202.652**
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(420)
Adquisición de participación de asociadas y negocios conjuntos		-	(8.427)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(24.978)	(23.436)
Cobros por venta de propiedades de inversión		474	-
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(10.312)	(16.797)
Adquisición de activos intangibles		(694)	(453)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		21.521	22.070
Cobros por préstamos otorgados		1.055	635
Incremento de préstamos otorgados		(230)	(408)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(351.741)	(541.188)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		406.011	326.049
Intereses cobrados		4.555	29.738
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados, netos		(3.047)	851
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión		**42.614**	**(211.786)**
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		100.021	196.470
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(144.250)	(206.305)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo		(3.834)	(8.492)
Intereses pagados		(53.316)	(44.055)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		227	68
Cancelación de pasivo por arrendamientos		(1.777)	(1.464)
Dividendos pagados		(1.692)	-
Ejercicio de warrants		-	18.452
Recompra de obligaciones negociables		(22.175)	(6.933)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		**(126.796)**	**(52.259)**
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		**(7.567)**	**(61.393)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15	301.008	354.492
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		1.038	2.347
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(4.256)	4.265
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	**15**	**290.223**	**299.711**

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

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

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

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

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

2. Resumen de las políticas contables materiales

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados Anuales del Grupo al 30 de junio de 2026 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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 intermedios condensados consolidados han sido expresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2026 de acuerdo con NIC 29.

La tabla a continuación muestra la evolución del índice de inflación entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2026 y por el período de doce meses finalizado en la misma fecha, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución N° 539/18:

Variación de precios	al 30 de septiembre de 2026 (tres meses)	al 30 de septiembre de 2026 (doce meses)
	6%	33%

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 dicha fecha.
- 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 del Grupo se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado 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.

2.2 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descriptas en la Nota 2 a los mismos, excepto por la aplicación, durante el presente período, de contabilidad de coberturas en determinadas operaciones de BrasilAgro. Los criterios contables aplicados se describen en la Nota 15.

2.3 Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2026 y 30 de septiembre de 2025 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, (Ver Nota 2.1).

2.4 Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

3. Estacionalidad de las operaciones

Negocio agropecuario

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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

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

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026.

Negocio agropecuario

Venta de Rio do Meio III - BrasilAgro

En septiembre de 2026, Agrifirma Bahia Agropecuária Ltda., subsidiaria de BrasilAgro, celebró un contrato de venta de 2.593 hectáreas (1.753 hectáreas productivas) del campo "Rio do Meio III", ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil. El precio total fue de BRL 78,8 millones (BRL 45 mil por hectárea productiva), equivalentes a ARS 23.049 millones. A la fecha de la operación, el comprador pagó BRL 21,0 millones, equivalentes a ARS 6.143 millones, y el saldo remanente será cancelado mediante cuatro cuotas anuales. En consecuencia, se ha reconocido como resultado por venta en la línea "Resultado por venta de campos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado la suma de ARS 15.173 millones.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

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, equivalentes a ARS 6.306 millones, 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, equivalentes a ARS 10.538 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Las operaciones de permuta fueron contabilizadas como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

Operación VAM – Fideicomiso E10 - IRSA

El 29 de septiembre de 2026, VAM, subsidiaria de Liveck Ltd., transfirió un terreno a un fideicomiso, el cual fue incorporado al patrimonio fiduciario por un valor aproximado de USD 1,6 millones. Como contraprestación, VAM recibirá unidades de la torre que se construirá en dicho terreno.

Adicionalmente, en el presente trimestre se registró la transferencia de otro terreno de propiedad de VAM al mismo fideicomiso, al cual las partes asignaron un valor de USD 3,17 millones. Como contraprestación, VAM recibirá unidades de la torre a construirse en dicho inmueble.

Las operaciones descriptas generaron un resultado por venta de ARS 6.446 millones, reconocido en las líneas correspondientes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Asimismo, implicaron un alta en el rubro propiedades para la venta por ARS 7.250 millones.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

Desde el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, excepto por lo indicado en notas 8 y 26, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

6. Información por segmentos

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026						
	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	236.431	144.951	381.382	(868)	35.809	(2.775)	413.548
Costos	(187.330)	(32.877)	(220.207)	74	(36.004)	284	(255.853)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(11.304)	-	(11.304)	-	-	1.617	(9.687)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	20.784	-	20.784	-	-	-	20.784
Resultado bruto	**58.581**	**112.074**	**170.655**	**(794)**	**(195)**	**(874)**	**168.792**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(73.790)	(73.790)	656	-	-	(73.134)
Resultado por venta de campos	15.173	-	15.173	-	-	-	15.173
Gastos generales y de administración	(14.572)	(23.873)	(38.445)	120	-	76	(38.249)
Gastos de comercialización	(27.917)	(8.839)	(36.756)	51	-	842	(35.863)
Otros resultados operativos, netos	10.688	(4.613)	6.075	(4)	110	(55)	6.126
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(295)	-	(295)
Resultado operativo	**41.953**	**959**	**42.912**	**29**	**(380)**	**(11)**	**42.550**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.792)	4.059	2.267	389	-	-	2.656
Resultado del segmento	**40.161**	**5.018**	**45.179**	**418**	**(380)**	**(11)**	**45.206**
Activos reportables	1.442.618	4.185.140	5.627.758	(2.744)	-	1.835.605	7.460.619
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(4.155.308)	(4.155.308)
Activos reportables, netos	**1.442.618**	**4.185.140**	**5.627.758**	**(2.744)**	**-**	**(2.319.703)**	**3.305.311**

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2025:

	30.09.2025						
	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	253.591	137.626	391.217	(815)	35.562	(1.190)	424.774
Costos	(213.243)	(30.982)	(244.225)	84	(35.732)	4	(279.869)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(3.333)	-	(3.333)	-	-	987	(2.346)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	9.698	-	9.698	-	-	-	9.698
Resultado bruto	**46.713**	**106.644**	**153.357**	**(731)**	**(170)**	**(199)**	**152.257**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	289.375	289.375	359	-	-	289.734
Gastos generales y de administración	(15.409)	(21.925)	(37.334)	95	-	110	(37.129)
Gastos de comercialización	(28.874)	(8.428)	(37.302)	33	-	144	(37.125)
Otros resultados operativos, netos	(7.318)	(3.306)	(10.624)	(4)	170	50	(10.408)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(3.958)	-	(3.958)
Resultado operativo	**(4.888)**	**362.360**	**357.472**	**(248)**	**(3.958)**	**105**	**353.371**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(982)	(5.990)	(6.972)	753	-	-	(6.219)
Resultado del segmento	**(5.870)**	**356.370**	**350.500**	**505**	**(3.958)**	**105**	**347.152**
Activos reportables	1.542.373	4.214.589	5.756.962	(2.957)	-	2.032.799	7.786.804
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(4.418.995)	(4.418.995)
Activos reportables, netos	**1.542.373**	**4.214.589**	**5.756.962**	**(2.957)**	**-**	**(2.386.196)**	**3.367.809**

(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 (195) y ARS (170) correspondiente a Expensas y FPC, al 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente y ARS 295 y ARS 3.958 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de septiembre de 2026 y 2025.
(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.

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

Véase nuestro informe de fecha 09/11/2026
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

(I) Línea de negocios agropecuarios:

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

	30.09.2026				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
Ingresos	176.877	-	-	59.554	236.431
Costos	(151.296)	(89)	-	(35.945)	(187.330)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(11.304)	-	-	-	(11.304)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	20.784	-	-	-	20.784
Resultado bruto	**35.061**	**(89)**	**-**	**23.609**	**58.581**
Resultado por venta de campos	-	15.173	-	-	15.173
Gastos generales y de administración	(8.422)	(72)	(1.814)	(4.264)	(14.572)
Gastos de comercialización	(18.974)	(16)	-	(8.927)	(27.917)
Otros resultados operativos, netos	(9.725)	18.763	-	1.650	10.688
Resultado operativo	**(2.060)**	**33.759**	**(1.814)**	**12.068**	**41.953**
Resultado por participación en asociadas	(1.155)	-	-	(637)	(1.792)
Resultado del segmento	**(3.215)**	**33.759**	**(1.814)**	**11.431**	**40.161**
Propiedades de inversión	-	131.674	-	-	131.674
Propiedades, planta y equipo	756.162	56.295	-	3.898	816.355
Participación en asociadas y negocios conjuntos	12.095	-	-	288	12.383
Otros activos reportables	355.059	-	-	127.147	482.206
Activos reportables	**1.123.316**	**187.969**	**-**	**131.333**	**1.442.618**

	30.09.2025				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
Ingresos	183.393	-	-	70.198	253.591
Costos	(163.752)	(83)	-	(49.408)	(213.243)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(3.333)	-	-	-	(3.333)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	9.698	-	-	-	9.698
Resultado bruto	**26.006**	**(83)**	**-**	**20.790**	**46.713**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-
Resultado por venta de campos	-	-	-	-	-
Gastos generales y de administración	(9.339)	(63)	(1.532)	(4.475)	(15.409)
Gastos de comercialización	(17.980)	(20)	-	(10.874)	(28.874)
Otros resultados operativos, netos	5.302	(13.560)	-	940	(7.318)
Resultado operativo	**3.989**	**(13.726)**	**(1.532)**	**6.381**	**(4.888)**
Resultado por participación en asociadas	(892)	-	-	(90)	(982)
Resultado del segmento	**3.097**	**(13.726)**	**(1.532)**	**6.291**	**(5.870)**
Propiedades de inversión	-	109.519	-	-	109.519
Propiedades, planta y equipo	887.380	61.189	-	4.846	953.415
Participación en asociadas y negocios conjuntos	11.957	-	-	341	12.298
Otros activos reportables	320.176	-	-	146.965	467.141
Activos reportables	**1.219.513**	**170.708**	**-**	**152.152**	**1.542.373**

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

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

	30.09.2026					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
Ingresos	97.979	7.495	12.261	23.494	3.722	144.951
Costos	(9.860)	(873)	(5.520)	(15.292)	(1.332)	(32.877)
Resultado bruto	**88.119**	**6.622**	**6.741**	**8.202**	**2.390**	**112.074**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(54.032)	(2.278)	(17.034)	-	(446)	(73.790)
Gastos generales y de administración	(10.727)	(652)	(4.838)	(4.819)	(2.837)	(23.873)
Gastos de comercialización	(5.307)	(341)	(1.285)	(1.490)	(416)	(8.839)
Otros resultados operativos, netos	600	156	(4.666)	(15)	(688)	(4.613)
Resultado operativo	**18.653**	**3.507**	**(21.082)**	**1.878**	**(1.997)**	**959**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	4.059	4.059
Resultado del segmento	**18.653**	**3.507**	**(21.082)**	**1.878**	**2.062**	**5.018**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.344.534	332.644	1.118.192	-	5.300	3.800.670
Propiedades, planta y equipo	5.474	1.009	17.589	69.053	4.142	97.267
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	272.155	272.155
Otros activos reportables	2.927	2.506	-	1.044	8.571	15.048
Activos reportables	**2.352.935**	**336.159**	**1.135.781**	**70.097**	**290.168**	**4.185.140**

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 73.790 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas.
Nivel 2:
(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 1,99% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2026 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.
Nivel 3:
Corresponde principalmente a:
(a) resultado neto negativo de ARS 4.174 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
(b) impacto positivo de ARS 52.744 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
(c) una disminución de 7 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 13 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 33.675 millones;
Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 130.461 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

	30.09.2025					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
Ingresos	97.113	8.115	5.404	23.720	3.274	137.626
Costos	(8.431)	(765)	(4.491)	(16.231)	(1.064)	(30.982)
Resultado bruto	**88.682**	**7.350**	**913**	**7.489**	**2.210**	**106.644**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	85.284	60.841	143.523	-	(273)	289.375
Gastos generales y de administración	(10.735)	(663)	(4.834)	(3.505)	(2.188)	(21.925)
Gastos de comercialización	(4.955)	(289)	(964)	(1.691)	(529)	(8.428)
Otros resultados operativos, netos	624	196	93	(225)	(3.994)	(3.306)
Resultado operativo	**158.900**	**67.435**	**138.731**	**2.068**	**(4.774)**	**362.360**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(5.990)	(5.990)
Resultado del segmento	**158.900**	**67.435**	**138.731**	**2.068**	**(10.764)**	**356.370**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.147.529	419.180	1.282.479	-	2.721	3.851.909
Propiedades, planta y equipo	6.601	712	37.742	67.272	5.519	117.846
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	234.251	234.251
Otros activos reportables	2.933	2.506	-	891	4.253	10.583
Activos reportables	**2.157.063**	**422.398**	**1.320.221**	**68.163**	**246.744**	**4.214.589**

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**292.332**	**264.791**
Aportes de capital (Nota 27)	-	988
Participación en los resultados, netos	2.656	41.739
Otros resultados integrales	65	(279)
Participación en otros cambios en el patrimonio	49	-
Dividendos (Nota 27)	(1.084)	(14.907)
Cierre del período / ejercicio (i)	**294.018**	**292.332**

(i) Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 incluye (ARS 208) y (ARS 195) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2025
New Lipstick	49,96%	49,96%	3.325	3.437	(111)	156
BHSA	29,12%	29,12%	200.806	201.516	(710)	(9.080)
BACS	37,72%	37,72%	16.002	16.436	(433)	(755)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	9.667	10.322	403	775
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	45.443	40.036	5.408	3.857
Agrouranga S.A.	34,86%	34,86%	10.175	11.070	(895)	(869)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	8.600	9.515	(941)	200
Total asociadas y negocios conjuntos			**294.018**	**292.332**	**2.721**	**(5.716)**

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)	(*)	(52)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	(2.439)	(**)	672.437
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	(1.149)	(**)	42.420
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		805		18.517
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	10.815	(**)	90.935
Agrouranga S.A.	Argentina	Agropecuaria	2.532.206		7		(2.568)		4.829

(*) Importes expresados en dólares.
(**) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

ARCOS

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	30.09.2026		30.06.2026	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	**1.329.964**	**2.341.270**	**1.382.968**	**2.014.383**
Altas	18.527	6.879	81.362	22.672
Bajas	(474)	-	(2.692)	-
Transferencias	(3.611)	-	(55.481)	(696)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(20.318)	(52.816)	(80.126)	281.428
Altas de costos iniciales de arrendamiento	16	130	298	210
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(53)	(87)	(204)	(345)
Diferencia de conversión	(6.215)	-	3.839	-
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	23.618
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	**1.317.836**	**2.295.376**	**1.329.964**	**2.341.270**

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

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

	30.09.2026	30.06.2026
Arrendamientos de tierras de cultivos	131.674	121.284
Oficinas y otras propiedades en alquiler	347.911	349.618
Centros comerciales (i)	2.327.663	2.373.876
Reservas de tierra	796.649	819.773
Propiedades en desarrollo	4.016	938
Otros	5.299	5.745
Total	**3.613.212**	**3.671.234**

(i) Incluye cocheras

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

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos	146.479	145.265
Costos operativos directos	(48.688)	(47.525)
Costos de desarrollos	(2.695)	(2.135)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	(73.095)	289.734
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	(39)	-

(i) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado “técnicas de valuación” en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026, 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 período de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

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

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	30.09.2026	30.06.2026
Costos	916.957	118.500	225.248	96.531	59.338	1.416.574	1.398.865
Depreciación acumulada	(127.409)	(72.099)	(112.669)	(84.360)	(40.447)	(436.984)	(391.749)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**789.548**	**46.401**	**112.579**	**12.171**	**18.891**	**979.590**	**1.007.116**
Altas	4.681	1.078	2.579	1.446	702	10.486	72.179
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	238
Bajas	(7.821)	-	(210)	-	(19)	(8.050)	(2.085)
Diferencia de conversión	(41.837)	(2.904)	(1.137)	(6)	(612)	(46.496)	(36.764)
Transferencias	(1.189)	-	-	78	-	(1.111)	6.989
Deterioro (iv)	(3.930)	-	(1.102)	-	-	(5.032)	(22.848)
Depreciación (ii)	(5.722)	(5.345)	(2.821)	(1.123)	(786)	(15.797)	(45.235)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**733.730**	**39.230**	**109.888**	**12.566**	**18.176**	**913.590**	**979.590**
Costos	866.861	116.674	225.378	98.049	59.409	1.366.371	1.416.574
Depreciación acumulada	(133.131)	(77.444)	(115.490)	(85.483)	(41.233)	(452.781)	(436.984)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**733.730**	**39.230**	**109.888**	**12.566**	**18.176**	**913.590**	**979.590**

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.
(ii) Al 30 de septiembre de 2026 el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 2.170, "Gastos generales y de administración" por ARS 1.030 y "Gastos de comercialización" por ARS 176, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 12.421 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 al deterioro registrado por La Suiza, La Adela, 8 de Julio y Los Sauces cuyo valor en libros supero al valor de mercado.

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2026	30.06.2026
Al inicio del período/ ejercicio	**2.978**	**261.955**	**20.517**	**285.450**	**226.689**
Altas	-	9.141	261	9.402	10.775
Diferencia de conversión	-	(573)	-	(573)	(1.517)
Transferencias	-	20.137	-	20.137	73.747
Cargo por desvalorización (i)	(5)	(3.783)	-	(3.788)	(12.634)
Bajas	-	(3.262)	-	(3.262)	(11.610)
Al cierre del período/ ejercicio	**2.973**	**283.615**	**20.778**	**307.366**	**285.450**
No corriente				289.845	266.659
Corriente				17.521	18.791
Total				**307.366**	**285.450**

(i) IRSA realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 245.684, mientras que el valor neto de realización es de ARS 241.896, generando una desvalorización de ARS 3.788. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 25).

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Derechos de concesión, marcas y otros	30.09.2026	30.06.2026
Costos	13.796	46.227	39.999	100.022	91.336
Amortización acumulada	-	(37.399)	(18.770)	(56.169)	(51.062)
Valor residual al inicio del período/ ejercicio	**13.796**	**8.828**	**21.229**	**43.853**	**40.274**
Altas	-	818	365	1.183	3.518
Bajas	-	-	(208)	(208)	(1)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	4.781
Transferencias	-	-	-	-	496
Diferencias de conversión	(98)	(83)	(11)	(192)	(108)
Amortización (i)	-	(1.058)	(427)	(1.485)	(5.107)
Saldos al cierre del período/ ejercicio	**13.698**	**8.505**	**20.948**	**43.151**	**43.853**
Costos	13.698	46.962	40.145	100.805	100.022
Amortización acumulada	-	(38.457)	(19.197)	(57.654)	(56.169)
Valor residual al cierre del período/ ejercicio	**13.698**	**8.505**	**20.948**	**43.151**	**43.853**

(i) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 908 dentro de “Costos”, ARS 573 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en “Gastos de comercialización” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Establecimientos agropecuarios	164.712	151.571
Centro de convenciones	5.107	5.338
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	19.950	19.435
Maquinarias y equipamientos	4.452	5.004
Total derecho de uso de activos	**194.221**	**181.348**
No corriente	194.221	181.348
Total	**194.221**	**181.348**

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

	30.09.2026	30.09.2025
Establecimientos agropecuarios	10.429	4.481
Centro de convenciones	229	229
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	949	755
Maquinarias y equipamientos	558	253
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	**12.165**	**5.718**

(i) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 595 dentro de “Costos”, ARS 338 en "Gastos generales y de administración", y ARS 258 en “Gastos de comercialización” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24), ARS 10.974 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

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

	30.09.2026	30.06.2026
Establecimientos agropecuarios	163.144	155.258
Centro de convenciones	2.917	2.765
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	11.284	12.501
Total pasivo por arrendamientos	**177.345**	**170.524**
No corriente	128.667	117.959
Corriente	48.678	52.565
Total	**177.345**	**170.524**

13. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	Total	30.06.2026
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1		
Valor residual al inicio del período/ ejercicio	**22.615**	**46.964**	**45.935**	**112.225**	**855**	**1.074**	**229.668**	**210.889**
Compras	-	-	-	13.423	-	-	13.423	54.145
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	1.617	(2.308)	(5.477)	(3.606)	(281)	-	(10.055)	(1.761)
Cosechas	-	(84.367)	(39.370)	-	-	-	(123.737)	(421.824)
Ventas	-	-	-	(20.846)	-	-	(20.846)	(101.699)
Consumos	-	-	-	(80)	(1)	(42)	(123)	(413)
Costos incurridos durante el período / ejercicio	12.150	40.865	36.878	11.810	204	7	101.914	494.157
Diferencia de conversión	2.924	(1.154)	(3.213)	(325)	-	-	(1.768)	(3.826)
Saldos al cierre del período/ ejercicio	**39.306**	**-**	**34.753**	**112.601**	**777**	**1.039**	**188.476**	**229.668**
No corriente (Producción)	-	-	-	70.858	703	1.039	72.600	68.382
Corriente (Consumible)	39.306	-	34.753	41.743	74	-	115.876	161.286
Valor residual al cierre del período/ ejercicio	**39.306**	**-**	**34.753**	**112.601**	**777**	**1.039**	**188.476**	**229.668**

(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 (3.887) y ARS 1.812 por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, respectivamente; ARS (3.544) y ARS 11.569 se atribuyen a cambios en el precio, y ARS (343) y ARS (9.757) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 no se han producido traslados entre jerarquías de valor razonable. Asimismo, no hubo reclasificaciones entre categorías de los mismos.

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el período / ejercicio) ascienden a ARS 43.173 y ARS 337.751 por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, respectivamente.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 los costos de producción activados fueron:

	30.09.2026	30.09.2025
Insumos, labores y arrendamientos	66.767	76.198
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	5.107	5.349
Amortizaciones y depreciaciones	23.395	15.026
Honorarios y retribuciones por servicios	547	707
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	996	1.023
Impuestos, tasas y contribuciones	270	211
Alquileres y expensas	132	135
Fletes	1.150	1.618
Viáticos, movilidad y librería	821	689
Otros gastos	2.722	5.761
	101.907	**106.717**

14. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Granos	167.452	170.318
Materiales e insumos	122.585	91.437
Caña de azúcar	3.587	1.865
Inventarios agropecuarios	**293.624**	**263.620**
Suministro para hoteles	1.044	1.151
Total inventarios	**294.668**	**264.771**

15. 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. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 16 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2026 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3				
30 de septiembre de 2026								
Activos según el estado de situación financiera								
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	528.346	63.870	-	-	-	592.216	219.553	811.769
Inversiones en activos financieros:					-			
- Acciones de compañías públicas	-	31.069	-	-	-	31.069	-	31.069
- Bonos	-	100.809	-	-	-	100.809	-	100.809
- Fondos comunes de inversión	-	290.643	-	-	-	290.643	-	290.643
- Otras	5.998	4.808	37.951	629	-	49.386	-	49.386
Instrumentos financieros derivados:					-			
- Contratos de opciones sobre commodities	-	172	-	-	18	190	-	190
- Contratos de futuros sobre commodities	-	493	-	-	1.062	1.555	-	1.555
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	146	-	-	4.440	4.586	-	4.586
- Swaps	-	-	8.213	-	-	8.213	-	8.213
Activos restringidos (i)	4.786	-	-	-	-	4.786	-	4.786
Efectivo y equivalentes de efectivo:					-			
- Efectivo en caja y bancos	86.743	-	-	-	-	86.743	-	86.743
- Inversiones a corto plazo	-	203.480	-	-	-	203.480	-	203.480
Total de activo	**625.873**	**695.490**	**46.164**	**629**	**5.520**	**1.373.676**	**219.553**	**1.593.229**

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
30 de septiembre de 2026						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	401.427	-	-	401.427	221.873	623.300
Préstamos (Nota 20)	1.967.779	-	-	1.967.779	-	1.967.779
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	2.493	2.019	4.512	-	4.512
- Contratos de futuros sobre commodities	-	5.286	6.940	12.226	-	12.226
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	43	43	-	43
- Swaps	-	5.517	-	5.517	-	5.517
- Otros	-	77	-	77	-	77
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	177.345	-	-	177.345	-	177.345
Total de pasivo	**2.546.551**	**13.373**	**9.002**	**2.568.926**	**221.873**	**2.790.799**

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2026 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	Nivel 3			
30 de junio de 2026							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 16)	535.560	58.785	-	-	594.345	218.799	813.144
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	37.149	-	-	37.149	-	37.149
- Bonos	-	132.026	-	-	132.026	-	132.026
- Fondos comunes de inversión	-	344.928	-	-	344.928	-	344.928
- Otras	5.901	5.363	39.746	686	51.696	-	51.696
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-	731	-	-	731	-	731
- Contratos de futuros sobre commodities	-	3.317	-	-	3.317	-	3.317
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	3.114	-	-	3.114	-	3.114
- Swaps	-	-	6.320	-	6.320	-	6.320
- Futuros sobre bonos	-	18	-	-	18	-	18
- Otros	-	54	-	-	54	-	54
Activos restringidos (i)	5.654	-	-	-	5.654	-	5.654
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	99.430	-	-	-	99.430	-	99.430
- Inversiones a corto plazo	-	201.578	-	-	201.578	-	201.578
Total de activo	**646.545**	**787.063**	**46.066**	**686**	**1.480.360**	**218.799**	**1.699.159**

	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 18)	401.137	-	401.137	209.628	610.765
Préstamos (Nota 20)	2.140.418	-	2.140.418	-	2.140.418
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	539	539	-	539
- Contratos de futuros sobre commodities	-	1.731	1.731	-	1.731
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	118	118	-	118
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	316	316	-	316
- Swaps	-	5.856	5.856	-	5.856
- Otros	-	377	377	-	377
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	170.524	-	170.524	-	170.524
Total de pasivo	**2.712.079**	**8.937**	**2.721.016**	**209.628**	**2.930.644**

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

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de Nivel 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2026.

Véase nuestro informe de fecha 09/11/2026
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

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

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

Contabilidad de coberturas – BrasilAgro

A partir del 1° de julio de 2026, BrasilAgro comenzó a aplicar contabilidad de coberturas de acuerdo con la NIIF 9 para determinados instrumentos financieros derivados.

BrasilAgro utiliza contratos de futuros, opciones, acumuladores, contratos a término de moneda (NDF), swaps de moneda y swaps de tasa de interés para mitigar su exposición a:

- la variación de los precios de commodities (soja, maíz, algodón, ganado, etanol, azúcar/ATR);
- la variación del tipo de cambio sobre ingresos futuros en moneda extranjera;
- la variación de las tasas de interés y de la inflación sobre préstamos y obligaciones negociables a tasa fija o ajustables por IPCA.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha de contratación y luego se miden a valor razonable en cada fecha de cierre. El reconocimiento de la ganancia o pérdida depende de si el derivado fue designado como instrumento de cobertura y, si fue designado, de la naturaleza de la partida cubierta.

Al designar una relación de cobertura, BrasilAgro documenta formalmente el instrumento de cobertura, la partida cubierta, la naturaleza del riesgo cubierto, el objetivo de gestión de riesgos y la metodología con la que evalúa la eficacia de la relación.

Los derivados se designan en relaciones de cobertura de alguno de estos dos tipos:

1) Coberturas de flujos de efectivo: cubren la variabilidad de los flujos de efectivo de transacciones futuras altamente probables, principalmente ventas de commodities (frente a variaciones de precio) e ingresos en moneda extranjera (frente a variaciones del tipo de cambio). La porción eficaz de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de cobertura dentro del patrimonio. La porción ineficaz se reconoce de inmediato en "Resultados financieros, netos".

En el caso de las opciones, solo se designa el valor intrínseco. La variación del valor temporal se reconoce en otros resultados integrales, en la reserva de cobertura dentro del patrimonio.

Los importes acumulados se reclasifican a resultados en los períodos en que la partida cubierta afecta el resultado, y se imputan en el mismo rubro que la partida cubierta.

Cuando un instrumento de cobertura vence, se vende o se cancela, o cuando la cobertura deja de cumplir los criterios de la contabilidad de coberturas, la ganancia o pérdida acumulada y los costos de cobertura diferidos que estén en el patrimonio en ese momento se reclasifican de inmediato a resultados. El mismo tratamiento aplica cuando ya no se espera que ocurra la transacción prevista.

2) Coberturas de valor razonable: cubren principalmente el riesgo de tasa de interés y de inflación de préstamos y obligaciones negociables a tasa fija o ajustables por inflación (IPCA), mediante swaps a CDI. Los cambios en el valor razonable del swap, incluidos los intereses de la porción no cubierta, se reconocen en "Resultados financieros, netos". En el mismo rubro se reconoce el ajuste al importe en libros del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto.

Eficacia e ineficacia de la cobertura

BrasilAgro contrata coberturas cuyos términos esenciales (volumen o nocional, referencia de precio o indexador y plazos) coinciden con los de la partida cubierta. La eficacia se evalúa al inicio de la relación y luego en forma periódica y prospectiva, para confirmar que existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

La evaluación es:

- cualitativa: se verifica que los términos esenciales coincidan;
- cuantitativa: se comparan las variaciones acumuladas del instrumento y de la partida cubierta (método dollar offset).

La ineficacia se mide de distinta forma según el tipo de cobertura:

- Flujos de efectivo: contra un derivado hipotético que replica los términos de la partida cubierta.
- Valor razonable: contra la variación del valor razonable de la partida atribuible al riesgo cubierto.

Las principales fuentes de ineficacia son:

- Commodities: diferencias entre la cotización de mercado y el precio de venta del producto físico, cambios en el período o en el volumen de la transacción prevista frente a lo estimado originalmente, y un valor razonable distinto de cero de los derivados a la fecha de designación.
- Tipo de cambio: puntos forward, currency basis y un valor razonable distinto de cero de los derivados a la fecha de designación.
- Swaps: el ajuste por riesgo de crédito propio y de la contraparte (CVA/DVA) de los swaps, que no tiene contrapartida en el préstamo, y diferencias en los términos esenciales entre los swaps y los préstamos, como una pata remunerada a un porcentaje del CDI inferior al 100%.

Impacto de la adopción

Como consecuencia de la adopción, las pérdidas de los derivados designados en coberturas de flujos de efectivo se reconocieron en otros resultados integrales por 3.556 (neto del efecto impositivo), en lugar de reconocerse en resultados. A su vez, en "Resultados financieros, netos" se reconoció una pérdida de 510 por el ajuste a valor razonable de los préstamos cubiertos, que se compensa con la variación del valor razonable de los swaps designados como instrumentos de cobertura.

Los derivados que no fueron designados en relaciones de cobertura siguen midiéndose a valor razonable con cambios en resultados.

La siguiente tabla muestra, por tipo de instrumento financiero derivado, las posiciones activas y pasivas, así como los efectos reconocidos en la reserva de cobertura y en los resultados financieros:

Instrumentos derivados	Activo	Pasivo	Neto	Vencimiento	Reserva de cobertura de flujo de efectivo	Inefectividad	Valor razonable de la partida cubierta	Volumen por instrumento
Cobertura de flujo de efectivo								
NDF	4.376	(43)	4.333	oct/26 a jun/28	1.876	87	-	USD
Soja - Futuros	28	(5.644)	(5.616)	feb/27 a jul/27	(6.119)	-	-	scs.
Soja - Acumulador	-	(935)	(935)	feb/27 a jun/27	(954)	-	-	scs.
Maíz - Opciones Put	3	-	3	sep/27 a sep/27	3	-	-	scs.
Maíz - Futuros	343	(75)	268	nov/26 a sep/27	(62)	-	-	scs.
Algodón - Opciones Call	-	(28)	(28)	nov/26 a nov/26	24	-	-	lbs.
Algodón - Opciones Put	13	-	13	nov/26 a nov/26	(29)	-	-	lbs.
Algodón - Futuros	19	(734)	(715)	nov/26 a dic/27	(128)	(1)	-	lbs.
Ganado en pie - Futuros	-	(6)	(6)	oct/26 a mar/27	(528)	-	-	@
Etanol - Futuros	-	(481)	(481)	ene/27 a abr/27	(1.141)	-	-	m^3
ATR - Futuro	187	-	187	abr/27 a abr/27	(79)	-	-	kg
Azúcar - Futuro	-	(156)	(156)	abr/27 a feb/28	(159)	-	-	kg
Swap - Moneda	1.679	-	1.679	may/29 a jun/29	1.908	-	-	BRL
	6.648	**(8.102)**	**(1.454)**		**(5.388)**	**86**	**-**	
Cobertura de valor razonable								
Swap - Tasas de interés	6.534	(5.443)	1.091	oct/27 a nov/30	-	-	(510)	
	6.534	**(5.443)**	**1.091**		**-**	**-**	**(510)**	

16. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 fue la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	502.955	501.370
Menos: Previsión deudores incobrables	(9.914)	(9.128)
Total créditos por ventas	**493.041**	**492.242**
Gastos pagados por adelantado	142.606	136.992
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	69.348	75.115
Depósitos en garantía	118	121
Créditos fiscales	77.932	82.448
Otros	18.810	17.098
Total otros créditos	**308.814**	**311.774**
Total créditos por ventas y otros créditos	**801.855**	**804.016**
No corriente	174.503	162.932
Corriente	627.352	641.084
Total	**801.855**	**804.016**

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

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

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

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**9.128**	**8.976**
Altas (i)	2.086	5.037
Recuperos (i)	(706)	(221)
Diferencia de cambio	(56)	723
Incorporación por combinación de negocios	-	236
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(99)	(3.264)
RECPAM	(439)	(2.359)
Cierre del período / ejercicio	**9.914**	**9.128**

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

17. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Resultado del período		**26.331**	**146.866**
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	21	11.456	107.627
Amortizaciones y depreciaciones	24	6.192	5.738
Resultado por venta de propiedades para la venta		(7.999)	(1.834)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		-	(8)
Resultado por deterioro de propiedades para la venta y de propiedades, planta y equipo	25	8.820	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		73.134	(289.734)
Resultados financieros, netos		(27.574)	155.250
Provisiones y previsiones		7.972	15.425
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(2.656)	6.219
Honorarios por gerenciamiento		295	3.958
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(20.784)	(9.698)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		12.613	(7.018)
Resultado por venta de campos		(15.173)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en inventarios		(24.479)	(23.924)
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.066	3.013
Disminución en activos biológicos		46.773	64.314
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		26.994	8.624
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		911	32.468
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(20.451)	(1.239)
Disminución en provisiones		(52)	(377)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(7.538)	(6.106)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		(1.629)	(1.446)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		**95.222**	**208.118**

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026	30.09.2025
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	574	7.587
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.267	5.157
Diferencia de conversión	18.533	27.523
Otros cambios en el patrimonio neto	-	33
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	16.604	-
Cambios en el interés no controlante	2.705	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	3.461	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	13.022	426
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	174	75
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos	16.907	-
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	22.079	42.736
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	-	419
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	19
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	6.015
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	26	1.638
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.058	8.427
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	1.575
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.863	4.006
Aumento de activos intangibles a través de una disminución en activos financieros	366	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	20.137	8.612
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	123	233
Reserva por pagos basados en acciones	393	-

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.09.2026	30.06.2026
Deudas comerciales	312.301	307.929
Anticipos de clientes (*)	132.555	118.564
Provisión facturas a recibir	36.960	37.644
Otras ganancias a devengar	631	666
Derechos de admisión (*)	64.198	66.125
Depósitos en garantía	1.479	1.185
Total deudas comerciales	**548.124**	**532.113**
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	5.381	57
Deudas fiscales	24.526	24.275
Honorarios a directores	7.701	11.814
Honorarios por gerenciamiento	17.485	18.186
Otros	20.083	24.320
Total otras deudas	**75.176**	**78.652**
Total deudas comerciales y otras deudas	**623.300**	**610.765**
No corriente	92.472	81.900
Corriente	530.828	528.865
Total	**623.300**	**610.765**

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

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

19. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones del Grupo categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	30.09.2026	30.06.2026
Al inicio del período / ejercicio	**57.919**	**195**	**58.114**	**53.238**
Aumentos (i)	2.423	-	2.423	8.297
Recuperos (i)	(1.940)	-	(1.940)	(1.482)
Participación en los resultados	-	13	13	83
RECPAM	(3.502)	-	(3.502)	(929)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	416
Diferencia de conversión	446	-	446	17
Utilizaciones	(52)	-	(52)	(1.526)
Al cierre del período / ejercicio	**55.294**	**208**	**55.502**	**58.114**
No corriente			49.791	51.707
Corriente			5.711	6.407
Total			**55.502**	**58.114**

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.
(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo.
(iii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

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.

IRSA 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 presentes estados financieros intermedios condensados consolidados el proceso continúa en curso.

20. Préstamos

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2026	**30.06.2026**	**30.09.2026**	**30.06.2026**
Obligaciones negociables	1.718.565	1.880.698	1.734.516	1.936.358
Préstamos bancarios y otros	210.886	204.074	210.886	204.074
Descubiertos bancarios	26.783	32.063	26.783	32.063
Otros préstamos	11.545	23.583	11.545	23.583
Total préstamos	**1.967.779**	**2.140.418**	**1.983.730**	**2.196.078**
No corriente	1.436.524	1.542.408		
Corriente	531.255	598.010		
Total	**1.967.779**	**2.140.418**		

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.

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. Los intereses se pagarán el 30 de enero de 2027, el 30 de abril de 2027 y luego semestralmente cada 30 de octubre y 30 de abril hasta el vencimiento. 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.

21. Impuestos

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

	30.09.2026	30.09.2025
Impuesto a las ganancias corriente	(33.081)	(41.175)
Impuesto diferido	21.625	(66.452)
Impuesto a las ganancias	**(11.456)**	**(107.627)**

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026	30.09.2025
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(13.855)	(86.330)
Diferencias permanentes:		-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.328	(2.179)
Diferencial de tasa	(3.143)	72
Previsión por irrecuperabilidad de quebrantos	7.264	(24.280)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	5
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	4.050	2.006
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(11.960)	(2.355)
Transparencia fiscal	(700)	(1.143)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	3.863	7.311
Otros	1.697	(734)
Impuesto a las ganancias	**(11.456)**	**(107.627)**

La evolución del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**(1.183.624)**	**(1.202.119)**
Diferencia de conversión	1.819	218
Reserva por cobertura	1.832	-
Superávit por revaluación	(5.241)	(8.519)
Incorporación por combinación de negocios	-	(2.260)
Acreditado al estado de resultados	21.625	29.056
Cierre del período / ejercicio	**(1.163.589)**	**(1.183.624)**

22. Ingresos

	30.09.2026	30.09.2025
Granos y derivados	138.416	116.503
Caña de azúcar	34.849	44.086
Hacienda	22.452	27.700
Insumos	11.802	37.847
Consignaciones	16.815	14.208
Comisiones de corretaje y publicidad	7.778	10.686
Alquileres y servicios	1.626	1.414
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	**233.738**	**252.444**
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	11.469	4.773
Ingresos por alquileres y servicios	144.852	143.851
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	23.489	23.706
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	**179.810**	**172.330**
Total ingresos	**413.548**	**424.774**

23. Costos

	30.09.2026	30.09.2025
Otros costos operativos	89	86
Costos operativos de propiedades	**89**	**86**
Granos y derivados	104.054	96.584
Caña de azúcar	25.987	41.359
Hacienda	20.846	24.729
Insumos	7.455	30.011
Consignaciones	21.864	9.738
Comisiones de corretaje y publicidad	6.626	9.659
Alquileres y otros servicios	126	1.072
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	**186.958**	**213.152**
Propiedades para la venta y desarrollos	4.961	3.951
Alquileres y servicios	48.562	46.454
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	15.283	16.226
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	**68.806**	**66.631**
Total de costos	**255.853**	**279.869**

24. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2026	30.09.2025
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	115.233	-	-	115.233	138.650
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	29.614	19.082	2.873	51.569	56.093
Honorarios y retribuciones por servicios	25.002	4.642	1.667	31.311	34.134
Costo de venta de bienes y servicios	45.264	-	-	45.264	39.548
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	21.283	2.365	35	23.683	22.879
Impuestos, tasas y contribuciones	5.794	2.092	11.408	19.294	19.314
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	5.186	22	2.105	7.313	7.723
Fletes	12	3	12.527	12.542	13.211
Honorarios directores	-	6.109	-	6.109	5.252
Amortizaciones y depreciaciones	3.813	1.941	438	6.192	5.738
Alquileres y expensas	2.440	449	45	2.934	2.421
Viáticos, movilidad y librería	1.360	606	358	2.324	2.168
Insumos, labores y arrendamientos	70	-	1.118	1.188	1.204
Otros gastos	505	257	17	779	1.637
Gastos bancarios	17	664	180	861	914
Acondicionamiento y despacho	-	-	1.703	1.703	1.627
Gastos de interconexión y roaming	260	17	9	286	404
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.380	1.380	1.206
Total de gastos por naturaleza al 30.09.2026	**255.853**	**38.249**	**35.863**	**329.965**	**-**
Total de gastos por naturaleza al 30.09.2025	**279.869**	**37.129**	**37.125**	**-**	**354.123**

25. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	(8.514)	5.352
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	8
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta y de propiedades, planta y equipo	(8.820)	-
Donaciones	(213)	(252)
Juicios y otras contingencias	(483)	(8.967)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	24.457	(11.889)
Honorarios por administración	385	328
Otros	(686)	5.012
Total otros resultados operativos, netos	**6.126**	**(10.408)**

26. Resultados financieros, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	2.690	5.718
Otros ingresos financieros	71	13
Total ingresos financieros	**2.761**	**5.731**
Costos financieros:		
Intereses perdidos	(40.900)	(40.253)
Otros costos financieros	(5.845)	(8.524)
Total costos financieros	**(46.745)**	**(48.777)**
Otros resultados financieros:		
Diferencia de cambio, neta	57.584	(85.171)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(25.578)	34.183
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(271)	524
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(3.828)	2.296
Total otros resultados financieros	**27.907**	**(48.168)**
RECPAM	8.658	(1.445)
Total resultados financieros, netos	**(7.419)**	**(92.659)**

27. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.2026	30.06.2026
Créditos por ventas y otros créditos	46.123	79.095
Inversiones en activos financieros	19.615	19.621
Deudas comerciales y otras deudas	(37.223)	(44.837)
Total	**28.515**	**53.879**

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.06.2026	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	365	381	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	564	583	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Banco Hipotecario S.A.	64	66	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(88)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	2.609	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	2.072	3.289	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(384)	(397)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	116	54	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(12)	(8)	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 incentivos en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	7	150	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(56)	(94)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	163	295	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	**2.812**	**6.929**		
CAMSA y sus subsidiarias	(17.485)	(18.186)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Rodrigo Benzaquen	-	(2.898)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	33.335	34.004	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Golden Juniors Segregated Portfolio	16.057	15.943	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Galerías Pacífico	15	17	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.972	8.162	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(102)	(95)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.994	3.095	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	(9.196)	(9.509)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	1.873	29.974	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(2.200)	(1.593)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	140	93	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(21)	(91)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	**33.382**	**58.916**		
Directores y Senior Management	(7.679)	(11.966)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total directores y senior management	**(7.679)**	**(11.966)**		
Total	**28.515**	**53.879**		

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

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los

períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.09.2025	Descripción de la operación
Comparaencasa Ltd.	(19)	367	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	12	(5)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	220	197	Servicios corporativos
	-	(211)	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	**213**	**348**	
CAMSA y sus subsidiarias	(295)	(3.958)	Honorarios por gerenciamiento
Yad Levim LTD	444	537	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	521	804	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(103)	(100)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(278)	(271)	Honorarios por administración / directores
	41	41	Servicios corporativos
	(219)	(167)	Servicios legales
	(201)	807	Operaciones financieras
	(103)	(227)	Donaciones
	1.856	213	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	**1.663**	**(2.321)**	
Directores	(6.109)	(5.252)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(234)	(231)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	**(6.343)**	**(5.483)**	
Total	**(4.467)**	**(7.456)**	

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.09.2025	Descripción de la operación
Agrofy Global LLC	-	(420)	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	**-**	**(420)**	
Viflor	26	37	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	1.058	3.175	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	**1.084**	**3.212**	

28. Resolución General N° 622/13 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 – Propiedades de inversión Nota 9 – Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 – Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 15 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 16 – Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 – Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 29 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H – Gastos	Nota 24 – Gastos por naturaleza

29. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	30.09.2026	30.09.2025
Existencia al inicio del período	**377.844**	**286.601**	**664.445**	**331.372**
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(4.476)	-	(4.476)	(4.249)
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	20.785	-	20.785	9.698
Diferencia de conversión	(121.837)	(573)	(122.410)	125.428
Transferencias	-	20.137	20.137	8.612
Desvalorizaciones	-	(3.788)	(3.788)	-
Cosechas	177.225	-	177.225	210.694
Compras, clasificaciones y gastos incurridos	164.199	74.839	239.038	248.115
Consumos	(18.736)	-	(18.736)	(18.714)
Existencia al cierre del período	**(408.046)**	**(308.410)**	**(716.456)**	**(631.173)**
Costos al 30.09.2026	**186.958**	**68.806**	**255.764**	**-**
Costos al 30.09.2025	**213.152**	**66.631**	**-**	**279.783**

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

Véase nuestro informe de fecha 09/11/2026
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

30. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.2026	30.06.2026
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	113,868	1.508,00	171.713	191.745
Euros	0,010	1.707,81	17	18
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	28,564	1.517,00	43.331	57.352
Total Créditos por ventas y otros créditos			**215.061**	**249.115**
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	89,402	1.508,00	134.818	182.413
Nuevo Israel Shekel	5,081	493,62	2.508	3.979
Libras esterlinas	0,486	1.999,16	972	995
Inversiones en activos financieros partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	10,968	1.517,00	16.639	16.545
Total Inversiones en activos financieros			**154.937**	**203.932**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	3,358	1.508,00	5.064	5.079
Total Instrumentos financieros derivados			**5.064**	**5.079**
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	86,788	1.508,00	130.876	191.321
Pesos chilenos	57,778	1,56	90	176
Euros	0,021	1.707,81	36	42
Guaraníes	77,051	0,26	20	4
Reales	0,125	280,00	35	42
Nuevo Israel Shekel	0,113	493,62	56	-
Libras esterlinas	0,003	1.999,16	5	4
Pesos uruguayos	0,080	37,69	3	3
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			**131.121**	**191.592**
Total activo en moneda extranjera			**506.183**	**649.718**
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	110,738	1.517,00	167.990	188.166
Pesos uruguayos	1,088	37,69	41	41
Euros	0,001	1.721,80	2	2
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	6,051	1.517,00	9.179	12.523
Pesos bolivianos	0,341	126,21	43	77
Total Deudas comerciales y otras deudas			**177.255**	**200.809**
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	8,512	1.517,00	12.912	12.560
Total Pasivos por arrendamientos			**12.912**	**12.560**
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	96,098	493,62	47.436	49.906
Total Provisiones			**47.436**	**49.906**
Préstamos				
Dólares estadounidenses	1.083,291	1.517,00	1.643.352	1.815.640
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,194	1.517,00	295	306
Total Préstamos			**1.643.647**	**1.815.946**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	3,485	1.517,00	5.286	-
Total Instrumentos financieros derivados			**5.286**	**-**
Total pasivo en moneda extranjera			**1.886.536**	**2.079.221**

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.
(2) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 15).
(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2026 según Banco de la Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

31. Otros hechos relevantes del período

Anticipos para adquisición de inmuebles – IRSA

Durante el período, IRSA abonó anticipos para la adquisición de inmuebles por un total de USD 9,8 millones, registrados en el rubro créditos por ventas y otros créditos. IRSA espera concluir estas operaciones durante el ejercicio fiscal 2027.

32. Hechos posteriores

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas – CRESUD

Con fecha 22 de octubre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD donde se resolvió: (i) la asignación del 4,93% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 12.748 millones a la integración de la reserva legal; (ii) la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias por la suma de ARS 116.000 millones, destinando ARS 81.200 millones a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo y la suma de ARS 34.800 millones a la distribución de un dividendo pagadero en especie, siendo la especie 15.097.614 acciones ordinarias de IRSA de valor nominal ARS 10 de titularidad de la Sociedad, valuadas a la cotización de cierre del 21 de octubre de 2026 de ARS 2.305 por acción; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 129.987 millones a la integración de una reserva facultativa denominada “reserva especial” 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.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas – IRSA

Con fecha 22 de octubre de 2026 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 20.850 millones a la integración de la reserva legal; (ii) la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 211.000 millones; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 185.148 millones a la integración de una reserva facultativa denominada “reserva especial” que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de IRSA.

Adicionalmente, se aprobó la fusión por absorción de Tienda Los Gallegos S.A. y Los Gallegos Martínez Navarro y Cía. S.A. con IRSA, como sociedad absorbente, con fecha efectiva de reorganización el 1 de julio de 2026. Asimismo, se aprobaron el Compromiso Previo de Fusión suscripto el 8 de septiembre de 2026 y los estados de situación financiera especiales de fusión, separados y consolidados, preparados al 30 de junio de 2026. Dado que IRSA es titular directa del 100% del capital social de ambas sociedades absorbidas, la fusión no implicará un aumento del capital social ni habrá relación de canje.

Recompra de Obligaciones Negociables Clase XXV – IRSA

El 15 de octubre de 2026, IRSA recompró Obligaciones Negociables Clase XXV, emitidas el 8 de junio de 2026, por un valor nominal total de USD 9 millones. Las Obligaciones Negociables Clase XXV recompradas equivalen al 18,0% del capital en circulación de esa clase. La recompra se hizo a un precio del 100,68% del valor nominal.

Permuta de lote “Ramblas del Plata” – IRSA

El 29 de octubre de 2026, IRSA firmó un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.274 m2 y una superficie vendible total estimada de 8.334 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 8,75 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA
C.U.I.T.: 30-50930070-0
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Nº 294 de la Ley Nº 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (conjuntamente "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado consolidado al 30 de septiembre de 2026, los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección

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

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica Nº 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 09 de noviembre de 2026. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora
(Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (Continuación)

Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica Nº 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

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

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

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora
(Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

b) los estados financieros intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, tomados como base para la elaboración de los estados financieros intermedios condensados consolidados, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro “Inventarios y Balances” y ii) se encuentran pendientes de copiado a medios ópticos los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2026 y su transcripción al Libro Diario;

c) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo Nº 294 de la Ley General de Sociedades; y

d) al 30 de septiembre 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 $ 1.668.895.710, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de noviembre de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria ("la Sociedad") y sus subsidiarias (conjuntamente "el Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2026, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción 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 intermedios condensados separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que: i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de copiado a medios ópticos los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2026 y su transcripción al Libro Diario;

c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) al 30 de septiembre 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 $ 1.668.895.710, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de noviembre de 2026

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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