

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025, 30 de junio 2024 y 1° de julio de 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

Información Legal

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

Ejercicio económico N°: 92, iniciado el 1° de julio de 2024

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 inscrita 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: 614.074.273 acciones

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 614

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

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

Actividad principal: Inversoras

Participación directa e indirecta del Grupo de control sobre el capital: 230.771.688 acciones

Porcentaje de votos del Grupo de control (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 37,98% (*)

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	614.074.273 (**)	614

(*) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(**) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de adquisición obligatoria.

Índice

Glosario de términos	1
Estado de Situación Financiera Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	12
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	35
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	36
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	38
Nota 6 - Información por segmentos	47
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	55
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	57
Nota 9 - Propiedades de inversión	59
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	63
Nota 11 - Propiedades para la venta	64
Nota 12 - Activos intangibles	64
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	65
Nota 14 - Activos biológicos	66
Nota 15 - Inventarios	68
Nota 16 - Instrumentos financieros por categoría	68
Nota 17 - Créditos por ventas y otros créditos	72
Nota 18 - Información de flujo de efectivo	73
Nota 19 - Patrimonio Neto	76
Nota 20 - Deudas comerciales y otras deudas	77
Nota 21 - Provisiones	78
Nota 22 - Préstamos	80
Nota 23 - Impuestos	83
Nota 24 - Arrendamientos	86
Nota 25 - Ingresos	87
Nota 26 - Costos	87
Nota 27 - Gastos por naturaleza	88
Nota 28 - Otros resultados operativos, netos	89
Nota 29 - Resultados financieros, netos	89
Nota 30 - Resultado por acción	89
Nota 31 - Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones	90
Nota 32 - Transacciones con partes relacionadas	91
Nota 33 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	97
Nota 34 - Activos y pasivos en moneda extranjera	98
Nota 35 - Resolución General N° 622 de la CNV	99
Nota 36 - Otros hechos relevantes del ejercicio	99
Nota 37 - Hechos posteriores	101

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ABL	Área bruta locativa
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
Brasilagro	Brasilagro-Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
CAMSA	Consultores Asset Management S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud, la Sociedad o la Compañía	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
Dolphin	Dolphin Fund Ltd. y Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EE.UU.	Estados Unidos de América
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A. (Ex TGLT S.A.)
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IFISA	Inversiones Financieras del Sur S.A.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
NASDAQ	Asociación Nacional de Corredores de Valores Automatizado de Cotización
New Lipstick	New Lipstick LLC
NFSA	Nuevas Fronteras S.A.
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NYSE	Bolsa de Comercio de Nueva York
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda
Tandanor	Tandanor S.A.C.I.y N.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

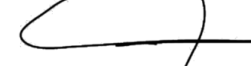
Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2025, 30 de junio 2024 y 1° de julio de 2023 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	01.07.2023 Ajustado (i)
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	9	2.404.115	2.440.276	3.037.044
Propiedades, planta y equipo	10	712.680	711.714	753.946
Propiedades para la venta	11	124.720	27.233	31.261
Activos intangibles	12	28.500	101.056	51.628
Grupo de activos destinados para la venta		-	3.619	-
Derecho de uso de activos	13	122.036	111.516	97.067
Activos biológicos	14	43.553	39.073	48.198
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	187.539	191.845	205.540
Activos por impuesto diferido	23	12.881	13.598	7.399
Créditos por impuesto a las ganancias		76	19	114
Activos restringidos	16	-	3.792	6.227
Créditos por ventas y otros créditos	17	175.727	197.534	174.615
Inversiones en activos financieros	16	27.831	14.368	10.695
Instrumentos financieros derivados	16	2.469	1.709	2.029
Total del activo no corriente		3.842.127	3.857.352	4.425.763
Activo corriente				
Propiedades para la venta	11	35.695	573	746
Activos biológicos	14	105.682	81.261	96.833
Inventarios	15	177.409	162.118	146.156
Créditos por impuesto a las ganancias		1.211	3.206	5.925
Créditos por ventas y otros créditos	17	442.848	364.811	403.101
Inversiones en activos financieros	16	226.214	203.696	226.987
Instrumentos financieros derivados	16	6.781	9.375	31.917
Efectivo y equivalentes de efectivo	16	250.855	159.825	201.685
Total del activo corriente		1.246.695	984.865	1.113.350
TOTAL DEL ACTIVO		5.088.822	4.842.217	5.539.113
PATRIMONIO NETO				
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		970.586	968.539	1.077.368
Interés no controlante		1.243.206	1.209.702	1.409.462
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.213.792	2.178.241	2.486.830
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	20	77.376	70.525	63.481
Préstamos	22	807.352	663.070	825.419
Pasivos por impuesto diferido	23	863.554	889.731	1.002.103
Provisiones	21	32.431	30.089	33.492
Remuneraciones y cargas sociales		124	1.866	1.755
Pasivo por arrendamientos	13	88.447	85.383	92.384
Instrumentos financieros derivados	16	3.967	4.312	240
Total del pasivo no corriente		1.873.251	1.744.976	2.018.874
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	20	330.518	348.615	416.557
Préstamos	22	535.760	483.709	531.977
Provisiones	21	5.244	6.404	4.485
Remuneraciones y cargas sociales		38.068	28.145	35.186
Impuesto a las ganancias a pagar		56.747	9.343	8.560
Pasivo por arrendamientos	13	31.859	25.843	30.189
Instrumentos financieros derivados	16	3.583	16.941	6.455
Total del pasivo corriente		1.001.779	919.000	1.033.409
TOTAL DEL PASIVO		2.875.030	2.663.976	3.052.283
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.088.822	4.842.217	5.539.113

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

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)
Ingresos	25	914.157	959.359	986.274
Costos	26	(570.742)	(571.311)	(597.247)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha		19.997	8.433	(6.705)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha		4.642	10.002	(13.148)
Resultado bruto		368.054	406.483	369.174
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	19.075	(486.121)	(267.681)
Resultado por venta de campos		41.992	73.352	77.831
Gastos generales y de administración	27	(111.002)	(99.130)	(166.946)
Gastos de comercialización	27	(83.099)	(84.187)	(70.218)
Otros resultados operativos, netos	28	(4.994)	29.800	(46.173)
Honorarios por gerenciamiento		(9.081)	(12.945)	(24.823)
Resultado operativo		220.945	(172.748)	(128.836)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	26.890	45.943	8.183
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		247.835	(126.805)	(120.653)
Ingresos financieros	29	9.419	91.081	11.390
Costos financieros	29	(81.292)	(102.464)	(122.822)
Otros resultados financieros	29	108.014	259.462	179.237
RECPAM	29	11.435	(35.640)	59.584
Resultados financieros, netos	29	47.576	212.439	127.389
Resultado antes de impuesto a las ganancias		295.411	85.634	6.736
Impuesto a las ganancias	23	(71.045)	78.192	384.754
Resultado del ejercicio		224.366	163.826	391.490
<u>Otros resultados integrales:</u>				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (ii)		(46.827)	(112.640)	44.190
Superávit por revaluación		332	5.334	2.656
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(46.495)	(107.306)	46.846
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		177.871	56.520	438.336
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		96.148	135.726	220.232
Interés no controlante		128.218	28.100	171.258
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		79.304	99.079	239.411
Interés no controlante		98.567	(42.559)	198.925
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (iii):				
Básico		160.81	229,11	365,83
Diluido		145,22	193,41	321,51

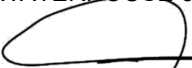
(i) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.

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

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

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados	594	2	284.258	25.759	352.475	(31.165)	38.280	215.000	83.336	968.539	1.209.702	2.178.241
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	96.148	96.148	128.218	224.366
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(16.844)	-	(16.844)	(29.651)	(46.495)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(16.844)	96.148	79.304	98.567	177.871
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	4.935	39.287	(44.222)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	(7.500)	-	(7.500)	(8.959)	(16.459)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(152)	-	156	-	4	195	199
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.485)	(54.485)	(79.979)	(134.464)
Ejercicio de warrants (ii)	18	-	1	(3.808)	12.196	-	-	-	-	8.407	3.387	11.794
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(32.565)	-	(32.565)	20.058	(12.507)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	8.882	-	8.882	-	8.882
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235	235
Saldos al 30 de junio de 2025	607	7	284.259	21.951	364.671	(31.317)	43.215	206.416	80.777	970.586	1.243.206	2.213.792

- (i) Incluye ARS 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.
(ii) Al 30 de junio de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 73.294.802. Ver Nota 19 y 36 a los presentes estados financieros.
(iii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para futuros dividendos	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(3.867)	(10.236)	38.474	2.735	183.544	4.350	215.000
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(17.237)	-	-	-	393	(16.844)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(17.237)	-	-	-	393	(16.844)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	(38.474)	-	77.761	-	39.287
Recompra de acciones propias	(7.500)	-	-	-	-	-	(7.500)
Reserva por pago basados en acciones	154	-	-	-	-	2	156
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(32.565)	(32.565)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	753	-	-	-	8.129	8.882
Saldos al 30 de junio de 2025	(11.213)	(26.720)	-	2.735	261.305	(19.691)	206.416

- (i) Incluye el superávit por revaluación.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera										
Saldos al 30 de junio de 2023 ajustados	586	7	284.207	26.447	349.743	(19.848)	27.186	233.313	175.727	1.077.368	1.409.462	2.486.830
Resultado del ejercicio ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	135.726	135.726	28.100	163.826
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(36.647)	-	(36.647)	(70.659)	(107.306)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio ajustados	-	-	-	-	-	-	-	(36.647)	135.726	99.079	(42.559)	56.520
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	11.094	82.214	(93.308)	-	-	-
Emisión de acciones	6	(6)	-	-	-	(10.538)	-	10.538	-	-	-	-
Recompra de acciones propias	(1)	1	-	-	-	-	-	(1.784)	-	(1.784)	(16.608)	(18.392)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(779)	-	296	-	(483)	(754)	(1.237)
Ejercicio de warrants	3	-	51	(688)	2.732	-	-	-	-	2.098	1.015	3.113
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(36.270)	-	(36.270)	56.508	20.238
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(43.740)	(128.572)	(172.312)	(202.724)	(375.036)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	7.080	(6.237)	843	620	1.463
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134	134
Integración de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.608	4.608
Saldos al 30 de junio de 2024 ajustados	594	2	284.258	25.759	352.475	(31.165)	38.280	215.000	83.336	968.539	1.209.702	2.178.241

- (i) Incluye ARS 28 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 19 a los presentes estados financieros.
(ii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva para futuros dividendos	Reserva para adquisición de títulos valores emitidos por la Sociedad	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(13.409)	30.817	-	2.735	177.307	35.863	233.313
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(41.094)	-	-	-	4.447	(36.647)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(41.094)	-	-	-	4.447	(36.647)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	82.214	-	-	-	82.214
Emisión de acciones	10.538	-	-	-	-	-	10.538
Recompra de acciones propias	(1.784)	-	-	-	-	-	(1.784)
Reserva por pago basados en acciones	788	-	-	-	-	(492)	296
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(36.270)	(36.270)
Distribución de dividendos	-	-	(43.740)	-	-	-	(43.740)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	41	-	-	6.237	802	7.080
Saldos al 30 de junio de 2024	(3.867)	(10.236)	38.474	2.735	183.544	4.350	215.000

- (i) Incluye el superávit por revaluación.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima,
Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2022	590	2	284.184	26.824	348.621	2.539	12.826	7.169	236.302	919.057	1.390.106	2.309.163
Ajuste de resultados de ejercicios anteriores (ii)	-	-	-	-	(167)	-	-	-	151	(16)	-	(16)
Saldos al 30 de junio de 2022 Ajustados	590	2	284.184	26.824	348.454	2.539	12.826	7.169	236.453	919.041	1.390.106	2.309.147
Resultado del ejercicio ajustado	-	-	-	-	-	-	-	-	220.232	220.232	171.258	391.490
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	19.179	-	19.179	27.667	46.846
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio ajustados	-	-	-	-	-	-	-	19.179	220.232	239.411	198.925	438.336
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	14.360	238.218	(252.578)	-	-	-
Emisión de acciones	13	(13)	-	-	-	(22.411)	-	22.411	-	-	-	-
Recompra de acciones propias	(18)	18	-	-	-	-	-	(31.747)	-	(31.747)	(3.892)	(35.639)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	24	-	408	-	432	937	1.369
Ejercicio warrants	1	-	23	(377)	1.289	-	-	-	-	936	64	1.000
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	37.988	-	37.988	(41.360)	(3.372)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(60.911)	(28.380)	(89.291)	(135.826)	(225.117)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	598	-	598	350	948
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148	148
Saldos al 30 de junio de 2023 ajustados	586	7	284.207	26.447	349.743	(19.848)	27.186	233.313	175.727	1.077.368	1.409.462	2.486.830

- (i) Incluye ARS 11 de ajuste integral de acciones propias en cartera.
(ii) Ver Nota 1 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) La composición de Otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2023 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 2022	(4.073)	13.674	2.735	-	(5.167)	7.169
Otros resultados integrales del ejercicio	-	16.339	-	-	2.840	19.179
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	16.339	-	-	2.840	19.179
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	238.218	-	238.218
Emisión de acciones	22.411	-	-	-	-	22.411
Recompra de acciones propias	(31.747)	-	-	-	-	(31.747)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	408	408
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	37.988	37.988
Distribución de dividendos	-	-	-	(60.911)	-	(60.911)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	804	-	-	(206)	598
Saldos al 30 de junio de 2023	(13.409)	30.817	2.735	177.307	35.863	233.313

- (i) Incluye el superávit por revaluación.
La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto no existen dividendos impagos por dicha clase de acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	159.712	127.253	217.984
Impuesto a las ganancias pagado		(8.393)	(11.807)	(29.956)
Efectivo neto generado por actividades operativas		151.319	115.446	188.028
Actividades de inversión:				
Cobros por venta de asociadas y negocios conjuntos		6.503	33.155	-
Aportes de capital en asociadas y negocios conjuntos		(35)	-	(123)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		-	-	(234)
Adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión		(39.301)	(17.934)	(30.582)
Cobros por venta de propiedades de inversión		7.759	49.925	117.293
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(45.730)	(109.280)	(94.268)
Adquisición de activos intangibles		(2.753)	(3.003)	(1.911)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		27.938	108.837	92.424
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		3.847	17.301	3.346
Cobros por préstamos otorgados		1.169	2.317	2.818
Adquisición de inversiones en activos financieros		(757.846)	(771.929)	(287.105)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		690.063	789.139	270.716
Intereses cobrados		28.139	27.191	620
Pagos netos de instrumentos financieros derivados		(318)	3.345	4.268
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(80.565)	129.064	77.262
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		697.993	423.653	543.599
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(338.742)	(401.204)	(570.899)
(Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo		(11.201)	45.380	21.667
Intereses pagados		(89.339)	(176.005)	(177.504)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		235	134	10
Cancelación de arrendamientos financieros		(4.955)	(3.816)	(1.938)
Recompra de acciones propias		(16.459)	(18.392)	(35.639)
Dividendos pagados		(87.431)	(172.303)	(227.189)
Ejercicio de warrants		11.794	3.113	1.000
Recompra de obligaciones negociables		(75.711)	(11.080)	(24.832)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		86.184	(310.520)	(471.725)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		156.938	(66.010)	(206.435)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	16	159.825	201.685	389.842
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		28.458	51.164	37.098
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(94.366)	(27.014)	(18.820)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	16	250.855	159.825	201.685

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

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.


(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suárez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Marcelo Fuxman
Síndico Titular
Por Comisión Fiscalizadora

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

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

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 3 de septiembre de 2025.

Al 30 de junio de 2025, el Grupo opera en dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones.

Negocio Agropecuario

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

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

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Las actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo se realizan principalmente a través de IRSA. A través de IRSA, el Grupo administra, desarrolla y es propietario de 16 centros comerciales en Argentina, 5 edificios de oficina, 3 hoteles y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos de usos mixtos. Indistintamente por medio de IRSA, el Grupo también desarrolla propiedades residenciales para la venta. El Grupo utiliza el término "inmobiliario" indistintamente en los presentes estados financieros consolidados para denotar actividades de inversión, desarrollo y/o venta de propiedades.

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

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Contexto económico en que opera el Grupo - Argentina

El Grupo desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril de 2025, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Contexto económico en que opera el Grupo - Brasil

Nuevas tarifas impuestas por los Estados Unidos de América – Análisis de impacto

Las recientes medidas tarifarias adoptadas por los Estados Unidos sobre productos agrícolas generan un escenario de incertidumbre en el mercado internacional. La aplicación y posterior revocación parcial de dichas tarifas en intervalos cortos han creado un entorno de inestabilidad, dificultando el establecimiento de parámetros confiables para las proyecciones y aumentando significativamente la volatilidad en los mercados de commodities y de divisas.

Los principales puntos de atención son los siguientes:

- Incertidumbre en las medidas y aumento de la volatilidad: aún resulta prematuro concluir sobre los impactos definitivos, dado que las tarifas han sido implementadas de manera intermitente.
- Posible ganancia de competitividad para Brasil: en caso de que las tarifas estadounidenses se mantengan sobre exportaciones agrícolas hacia determinados mercados, los productos agropecuarios brasileños podrían beneficiarse indirectamente, incrementando su competitividad internacional.
- Efectos en las cotizaciones de commodities: la imposición de tarifas tiende a ejercer presión bajista sobre los precios internacionales de las commodities agrícolas. En contrapartida, esto puede derivar en una mejora en los premios de exportación de productos como soja, maíz y algodón, favoreciendo a productores y exportadores.
- Volatilidad cambiaria y efectos económicos: la mayor inestabilidad internacional ha incrementado la volatilidad en el tipo de cambio. Estas oscilaciones impactan directamente en los costos de producción –por la importación de insumos– y en los ingresos vinculados a exportaciones, exigiendo a la Compañía una gestión financiera y de cobertura más rigurosa para mitigar riesgos y proteger márgenes.

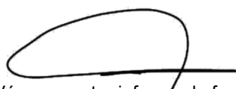
BrasilAgro continúa monitoreando en forma permanente las políticas comerciales de los Estados Unidos y sus efectos en los mercados globales. El enfoque se mantiene en la gestión estratégica de riesgos y en la identificación de oportunidades que permitan expandir la competitividad de los productos, asegurando la sustentabilidad de las operaciones y la estabilidad de los resultados incluso en escenarios adversos.

Riesgos asociados a cambios climáticos

En el Estado de Bahía, la ocurrencia de déficit hídrico entre los meses de febrero y marzo afectó de manera significativa el desarrollo de los cultivos de algodón, frijol y soja, comprometiendo la productividad agrícola de la región.

En Mato Grosso, el exceso de precipitaciones durante el período de cosecha impactó negativamente en la calidad de la soja, incrementando el índice de granos dañados. Asimismo, el retraso en el inicio de las lluvias afectó el calendario de siembra en determinadas áreas, dificultando el proceso de implantación.

Respecto del cultivo de caña de azúcar, los efectos adversos continúan siendo consecuencia de los incendios registrados en 2024 y de la sequía ocurrida a comienzos de 2025, que comprometieron el rendimiento de los cañaverales. A pesar de las lluvias registradas a fines de 2024, los principales indicadores de productividad, tales como TCH (toneladas de caña por hectárea) y ATR (azúcares totales recuperables), se mantuvieron por debajo de las proyecciones iniciales.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

Como consecuencia de lo expuesto, la Sociedad procedió a reexpresar retroactivamente las partidas involucradas de sus estados financieros ya emitidos, corrigiendo el error detectado conforme a lo establecido en la NIC 8. Los impactos fueron determinados para cada uno de los ejercicios involucrados y se encuentran detallados a continuación:

	30.06.2024 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2024	Ajuste	30.06.2024 Ajustado
Pasivo corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	248.494	97.957	346.451	2.164	348.615
Total del pasivo corriente	657.605	259.231	916.836	2.164	919.000
TOTAL DEL PASIVO	1.909.201	752.611	2.661.812	2.164	2.663.976
PATRIMONIO NETO					
Atribuible al controlante	696.243	274.460	970.703	(2.164)	968.539
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	1.563.910	616.495	2.180.405	(2.164)	2.178.241

	30.06.2024 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2024	Ajuste	30.06.2024 Ajustado
Honorarios por gerenciamiento	(7.866)	(3.101)	(10.967)	(1.978)	(12.945)
Resultado operativo	(122.487)	(48.283)	(170.770)	(1.978)	(172.748)
RECPAM	(39.757)	(15.672)	(55.429)	19.789	(35.640)
Resultados financieros, netos	138.179	54.471	192.650	19.789	212.439
Resultado del ejercicio	104.729	41.286	146.015	17.811	163.826
Resultado por acción del ejercicio:					
Básico	142,77	56,27	199,04	30,07	229,11
Diluido	120,52	47,51	168,03	25,38	193,41

	30.06.2024 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2024	Ajuste	30.06.2024 Ajustado
Efectivo generado por las operaciones	77.079	30.385	107.464	19.789	127.253
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	68.610	27.047	95.657	19.789	115.446
Ejercicio de warrants	16.428	6.474	22.902	(19.789)	3.113
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(208.529)	(82.202)	(290.731)	(19.789)	(310.520)

	30.06.2023 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2023	Ajuste	30.06.2023 Ajustado
Pasivo corriente					
Deudas comerciales y otras deudas	298.645	117.727	416.372	185	416.557
Total del pasivo corriente	741.090	292.134	1.033.224	185	1.033.409
TOTAL DEL PASIVO	2.189.136	862.962	3.052.098	185	3.052.283
PATRIMONIO NETO					
Atribuible al controlante	772.883	304.670	1.077.553	(185)	1.077.368
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	1.783.828	703.187	2.487.015	(185)	2.486.830

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2023 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2023	Ajuste	30.06.2023 Ajustado
Honorarios por gerenciamiento	(17.683)	(6.971)	(24.654)	(169)	(24.823)
Resultado operativo	(92.287)	(36.380)	(128.667)	(169)	(128.836)
RECPAM	41.526	16.370	57.896	1.688	59.584
Resultados financieros, netos	90.159	35.542	125.701	1.688	127.389
Resultado del ejercicio	279.709	110.262	389.971	1.519	391.490
<i>Resultado por acción del ejercicio:</i>					
Básico	260,59	102,71	363,30	2,53	365,83
Diluido	229,01	90,27	319,28	2,23	321,51

	30.06.2023 Previamente emitido	Reexpresión a moneda homogénea	30.06.2023	Ajuste	30.06.2023 Ajustado
Efectivo utilizado en las operaciones	155.140	61.156	216.296	1.688	217.984
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	133.654	52.686	186.340	1.688	188.028
Ejercicio de warrants	1.928	760	2.688	(1.688)	1.000
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(337.137)	(132.900)	(470.037)	(1.688)	(471.725)

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

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

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025.

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

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

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera consolidado que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

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

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Variación de precios	Al 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2025	Acumulado 3 años al 30 de junio de 2025
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(b) Clasificación en corriente y no corriente

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

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

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

(c) Moneda de presentación

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

(d) Cierre de ejercicio económico

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

(e) Criterios contables

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

(f) Flujos de efectivo

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

(g) Uso de estimaciones

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

2.2 Nuevas normas y modificaciones

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

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-06-2025
<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</i>	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-06-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-06-2025

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: • la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; • el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados • las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y • principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si • no tiene obligación de presentar información pública; y • tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

2.3 Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

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

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

Negocio agropecuario

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa del Grupo		
			30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Participación directa de Cresud:					
Brasilagro (1) (2)	Brasil	Agropecuaria	35,22%	35,22%	37,88%
Futuros y Opciones.Com S.A. (3)	Argentina	Corretaje	51,21%	51,21%	49,55%
Helmir S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
IRSA (4)	Argentina	Inmobiliaria	54,06%	55,40%	56,93%
JOFSHI S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	-	-
Participación directa de Brasilagro en:					
Araucária Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cajueiro Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ceibo Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Cremaq Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Flamboyant Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Jaborandi Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Jaborandi Propriedades Agrícolas S.A.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Mogno Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Palmeiras S.A.	Paraguay	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Morotí S.A.	Paraguay	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agrifirma Agro Ltda.	Brasil	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Agropecuaria Acres del Sud S.A. (2)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Ombú Agropecuaria S.A.	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Yatay Agropecuaria S.A.	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Yuchán Agropecuaria S.A. (2)	Bolivia	Agropecuaria	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Futuros y Opciones.Com. S.A. en:					
Amauta Agro S.A. (5)	Argentina	Agropecuaria	98,25%	98,57%	98,57%
FyO Acopio S.A. (5)	Argentina	Acopio y corretaje	98,25%	98,57%	98,57%
FyO Chile SPA	Chile	Corretaje	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de Helmir S.A. en:					
FyO Holding S.A.	Uruguay	Inversora	50,10%	50,10%	50,10%

- (1) El Grupo ejerce "control de facto" sobre Brasilagro como consecuencia de (i) el porcentaje y la concentración de los derechos de voto del Grupo y la falta de otros accionistas con derecho a voto significativo (ii) la falta de acuerdos entre los demás accionistas para votar juntos como grupo, (iii) el historial de asistencia a las Asambleas de accionistas y el historial de los votos de los otros accionistas; y (iv) el control efectivo que el Grupo tiene para dirigir las actividades relevantes de Brasilagro a través de su participación en el Directorio. Ver Nota 7 para mayor información sobre Brasilagro.
- (2) Incluye participación indirecta a través de Helmí.
- (3) Al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, el grupo posee el 51,75%, el 51,75% y el 50,10%, respectivamente de las acciones ordinarias de Futuros y Opciones S.A. (FyO). Las opciones preferidas en manos de parte del management de FyO poseen solo derechos económicos ya que los derechos políticos se encuentran supeditados a la voluntad mayoritaria de los tenedores de acciones ordinarias.
- (4) Incluye participación indirecta a través de Helmí al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Al 30 de junio de 2025 Helmí no posee participación en IRSA.
- (5) Incluye participación directa de Cresud.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa del Grupo		
			30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Participación directa de IRSA en:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelera	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelera	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	76,34%	76,34%	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacifico (1) (2)	Argentina	Inversora	-	-	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A.U.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (4)	Argentina	Inmobiliaria	-	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	93,63%	98,67%	98,67%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	100,00%	-
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	-
Participación directa de Tyrus S.A. en:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,63%	99,59%
Sheha Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck Ltd. (3)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Investment Group V LP (REIG V)	Bermudas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Participación directa de DFL y DN B.V. en:					
IDB Development Corporation Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

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

(2) Liquidada en septiembre de 2023.

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

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

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

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

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

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

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

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

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

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

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

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

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

2.4 Información por segmentos

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

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(c) Empresas del Grupo

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

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

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

2.6 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

2.7 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 la vida útil se detalla a continuación:

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

2.8 Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

El Grupo como arrendador

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

El Grupo como arrendatario

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

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

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

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

2.9 Activos intangibles

(a) Llave de negocio

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

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



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada, entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

Los valores llave de negocio se asignan a las unidades generadoras de efectivo del Grupo sobre la base de los segmentos operativos. El monto recuperable de una unidad generadora de efectivo se determina sobre la base de cálculos del valor razonable. Estos cálculos utilizan la cotización de los activos de las UGE y los mismos se comparan con los valores de libros más las llaves asignadas a cada unidad generadora de efectivo.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado.

(b) Software

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

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

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

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

(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

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

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

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por deterioro, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa su deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de deterioro.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

2.10 Propiedades para la venta

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

2.11 Inventarios

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, productos agrícolas, suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los insumos utilizados en las actividades agrícolas del Grupo incluyen fertilizantes, agroquímicos, vacunas, semillas, alimento para la hacienda y otros artículos, mientras que los productos agrícolas cosechados comprenden principalmente granos y caña de azúcar cosechados.

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

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

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

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

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

2.12 Activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

2.13 Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios del Grupo es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". El Grupo no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Instrumentos de capital

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

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

En general, el Grupo utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Grupo sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por el Grupo para administrar dichos activos.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.14 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

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

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

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

2.15 Grupos de activos y pasivos destinados para la venta

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

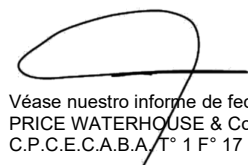
2.16 Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, el Grupo reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. El Grupo considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las previsiones por incobrabilidad, el Grupo considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia del Grupo en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El valor actual se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros que se espera cobrar, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

2.17 Deudas comerciales y otras deudas

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

2.18 Préstamos

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

2.19 Provisiones

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

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

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

2.20 Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

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

(b) Indemnizaciones

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

(c) Gratificaciones

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(d) Pagos basados en acciones

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

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

2.21 Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas (ver Nota 23), o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. El Grupo evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

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

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

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

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

2.22 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.23 Reconocimiento de ingresos

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

Actividades del negocio agropecuario

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

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

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

- **Venta de bienes**

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

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

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

- **Venta de campos**

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


Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

- Venta de ganado

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

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

Actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

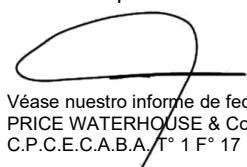
El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación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

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

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

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

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A.T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

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

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

- Actividades de ventas y desarrollos

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

- Ingresos por actividad hotelera

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

2.24 Costo de ventas

Costo de venta del negocio de propiedades urbanas e inversiones:

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



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Costo de ventas del negocio agropecuario:

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

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

2.25 Costo de préstamos y capitalización

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

2.26 Capital social

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

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

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

2.27 Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2024 y 2023 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han reclasificado y ajustado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio (Ver Nota 1).



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3 – Alcance de consolidación
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 23 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 17 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado.	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 21 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 16 – Instrumentos financieros por categoría (Pasivos financieros)
Activos biológicos	Los supuestos principales utilizados en la valuación son: rindes, costos productivos, gastos comerciales, precios futuros de venta, tasas de descuento	Incorrecto reconocimiento/valuación de los activos biológicos. Ver sensibilidades realizadas sobre estos parámetros en Nota 14.	Nota 14 – Activos biológicos

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio agropecuario

Adquisición de Agrícola Nova Horizonte - BrasilAgro

Con fecha 20 de mayo de 2024, BrasilAgro adquirió la compañía "Agrícola Nova Horizonte S.A.", empresa agrícola enfocada a la producción de granos, con 4.767 hectáreas arrendadas a 16 años, a un precio promedio de 13 sacos de soja por hectárea. Esta adquisición está en línea con la estrategia del Grupo de ampliar su presencia en el sector, aumentar la cuota de mercado y optimizar las operaciones agrícolas.

El 6 de agosto de 2024, luego del cumplimiento de las condiciones precedentes, se firmó el acuerdo de cierre y BrasilAgro asumió el control de las operaciones. A partir de esa fecha se consolidaron los activos y pasivos de la sociedad adquirida.

El valor total de la adquisición fue de BRL 6,2 millones, equivalentes a ARS 1.421 millones, según lo estipulado en el contrato. El contrato preveía un ajuste del precio para reflejar la variación patrimonial entre el 30 de junio de 2024 y la fecha de la transacción, en consecuencia, se reconoció una ganancia por BRL 0,348 millones, equivalente a ARS 80 millones.

Venta de fracción del campo "Alto Taquari" - BrasilAgro

El 26 de septiembre de 2024, BrasilAgro ha concretado la venta del saldo restante de 1.157 hectáreas del campo Alto Taquari, propiedad rural ubicada en los municipios de Alto Taquari y Araputanga - Mato Grosso. El contrato se firmó el 1 de septiembre de 2021 y estableció la transferencia de posesión en dos etapas, la primera fue el 10 de octubre de 2021.

El precio de venta se fijó en 1.272.274 sacos de soja, equivalentes a BRL 189,4 millones en la fecha de la transacción, equivalentes a ARS 43.395 millones. El resultado por venta ha sido reconocido en la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado por la suma de ARS 22.179 millones.

Venta de fracción del campo "Rio do meio" - BrasilAgro

El 30 de septiembre de 2024, BrasilAgro transfirió 190 hectáreas a sus compradores en relación con la venta del campo Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina-Bahia. El contrato se firmó el 8 de noviembre de 2022 y estableció la transferencia de la propiedad en cuatro fases, siendo ésta la tercera, el plazo para la cuarta y última transferencia fue fijado para mayo 2025.

El precio de venta de venta se fijó en 54.053 sacos de soja, equivalentes a BRL 7 millones en la fecha de la transacción, equivalentes a ARS 1.604 millones.

El 23 de mayo de 2025 se transfirieron 660 hectáreas adicionales de la misma propiedad, correspondientes a la cuarta y última fase del cronograma. El precio de venta fue de 75.454 sacos de soja, equivalentes a BRL 10 millones, en la fecha de la transacción, equivalentes a ARS 2.132 millones, y será abonado en cuotas anuales con vencimientos entre el 31 de julio de 2027 y 2028.

El resultado por venta ha sido reconocido en la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado por la suma de ARS 2.300 millones.


Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Venta de fracción del campo "Los Pozos" - Cresud

El 30 de septiembre de 2024, Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno de campo del establecimiento denominado "Los Pozos" ubicado en la provincia de Salta, con una superficie total de 3.630 hectáreas, quedando un remanente de aproximadamente 231.700 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la Sociedad. El precio total fue de USD 2,23 millones (USD/ha 614), equivalentes a ARS 2.742 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha USD 1,1 millones (ARS 1.347 millones). El saldo remanente de USD 1,13 millones (ARS 1.395 millones), garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en una única cuota en septiembre de 2025.

El resultado por venta ha sido reconocido en la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado por la suma de ARS 2.597 millones.

Venta de la totalidad del campo Preferencia – BrasilAgro

Al 30 de junio de 2025, BrasilAgro ha concretado la venta de la totalidad del campo Preferencia, propiedad rural ubicada en el municipio de Baianópolis, estado de Bahía, con una superficie total de 17.799 hectáreas.

El precio de venta fue pactado en 452.342 arrobas de ganado (6.785.130 kg), equivalentes a BRL 140 millones a la fecha de la transacción, equivalentes a ARS 29.854 millones. Al 30 de junio de 2025, el comprador efectuó un pago inicial por BRL 2 millones (ARS 425 millones) y en julio de 2025 abonó la primera cuota por BRL 40 millones (ARS 8.530 millones) equivalentes a 135.703 arrobas de ganado (2.035.545 kg).

El saldo remanente de 316.640 arrobas (4.749.600 kg) se cancelará en seis cuotas anuales de 52.773 (791.595 kg) arrobas cada una, con vencimientos entre el 31 de octubre de 2026 y el 31 de octubre de 2031. El resultado por venta ha sido reconocido en la línea "Resultado por venta de campos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado por la suma de ARS 14.916 millones.

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda - IRSA

Con fecha 1 de agosto de 2024, IRSA adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires.

La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 metros cuadrados y una superficie construida de 32.660 metros cuadrados, con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, equivalente a ARS 14.636 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, la cual se otorgará dentro de los 3 años contados a partir de la firma del boleto. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión.

Venta de pisos en "261 Della Paolera" - IRSA

El 15 de octubre de 2024, se firmó la escritura por la venta de un piso de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.197 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras del mismo edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (Ver nota 9) (USD/m2 6.000), equivalentes a ARS 8.558 millones, de los cuales ya se han cobrado USD 6.0 millones y el saldo de USD 1,1 millones, garantizado con hipoteca, se cobrará en 24 cuotas mensuales con una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.740 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La presente transacción fue contabilizada como un baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 5.340 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Compra de Shopping Terrazas de Mayo - IRSA

Con fecha 3 de diciembre de 2024 la Sociedad ha firmado un boleto con posesión y transferencia del fondo de comercio del centro comercial "Terrazas de Mayo" ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires. El centro comercial cuenta con 85 locales, 20 stands y una superficie de ABL de 33.703 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, equivalentes a ARS 34.335 millones, de los cuales el 60% fue abonado al momento de la firma del boleto con posesión, el 20% se abonará al momento de la firma de la escritura definitiva y el 20% restante a los 36 meses contados a partir de la firma de la escritura. Por el saldo financiado se han segregado intereses implícitos por un total de USD 1,5 millones.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión por ARS 33.530 millones, activos intangibles por ARS 796 millones, y propiedad, planta y equipo por ARS 9 millones.

Ventas y compromisos de permuta de lotes "Ramblas del Plata" - IRSA

Con fecha 27 de enero de 2025 IRSA ha firmado dos boletos de compraventa por dos lotes. El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente de USD 23,4 millones, equivalentes a ARS 28.138 millones, habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

Adicionalmente, durante los meses de febrero y marzo de 2025 IRSA ha firmado compromisos de permutas por ocho lotes, por un total aproximado de USD 38,5 millones, equivalentes a ARS 45.197 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Durante el mes de mayo de 2025, IRSA ha firmado tres compromisos de permuta por tres lotes. El precio de estas transacciones fue de aproximadamente USD 12,2 millones, equivalentes a ARS 14.554 millones, habiéndose abonado a IRSA un 5% al momento de la firma y el saldo será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

La operaciones de permutas fueron contabilizadas como un traslado entre el rubro propiedades de inversión y propiedades para la venta.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

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

Dada la diversidad en las características de los negocios llevados a cabo bajo sus Negocios, el Grupo ha descentralizado las políticas de administración de riesgos según dos líneas de negocios importantes: (i) negocio agropecuario y (ii) negocio de propiedades urbanas e inversiones, con el objetivo de identificar y analizar adecuadamente los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta cada una de las subsidiarias.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

(a) Administración del riesgo de mercado

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

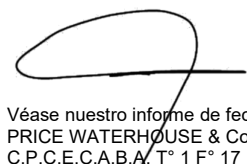
Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

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

Las actividades del Grupo se desarrollan de la siguiente manera:

- 1) **Negocio Agropecuario:** Las actividades comerciales, y/o agroindustriales de las subsidiarias del Grupo que se desarrollan en Argentina, tienen como moneda funcional el peso argentino. Las actividades agropecuarias de las subsidiarias del Grupo que se desarrollan en Brasil y Bolivia tienen como monedas funcionales las respectivas monedas locales.
- 2) **Negocio de propiedades urbanas e inversiones:** Las actividades inmobiliarias, comerciales y/o financieras de las subsidiarias del Grupo tienen como moneda funcional el peso argentino. Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dicha moneda, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Otras subsidiarias del Grupo tienen otras monedas funcionales, principalmente el dólar estadounidense. En el curso habitual de los negocios, el Grupo, a través de sus subsidiarias, puede operar en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo la más representativa el dólar estadounidense.

Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dichas monedas locales, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. La exposición financiera neta a las monedas extranjeras se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera, u otros mecanismos que la Gerencia considere adecuado en base a las circunstancias.



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene. A continuación se detallan los valores netos contables de los instrumentos financieros expresados en USD, discriminados por las monedas funcionales de la entidad que los mantiene, para cada negocio, para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024. Los importes se presentan en pesos argentinos, la moneda de presentación del Grupo:

Negocio agropecuario

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 450.643 y ARS 339.958, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 de ARS 45.064 (pérdida) y ARS 33.996 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2025 el Grupo tiene contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 9.230 (activo) y ARS 7.530 (pasivo). Al 30 de junio de 2024 el Grupo tuvo contratos de futuro de tipo de cambio pendientes por ARS 11.084 (activo) y ARS 21.253 (pasivo).

Negocio propiedades urbanas e inversiones

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 352.280 y ARS 277.423, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 de ARS 35.228 (pérdida) y ARS 27.742 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2025, el Grupo tiene contratos de futuro pendientes por ARS 20 millones (pasivo).

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el 91,7% y 80,5% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que el Grupo no está expuesto de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

En la Nota 22 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

Negocio agropecuario

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 en ARS 1.113 y ARS 1.606, respectivamente. Una disminución en términos reales del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Negocio propiedades urbanas e inversiones

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024 en ARS 4 y ARS 633, respectivamente. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Riesgo de precio de commodities e instrumentos financieros derivados asociados

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

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

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Las siguientes tablas muestran las posiciones pendientes por clase de contrato de derivados al 30 de junio de 2025 y 2024:

Clase de contrato de derivados	30.06.2025			
	Toneladas	Primas pagadas o (cobradas)	Derivados a valor razonable	Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio
Futuros:				
Venta				
Maíz	273.063	-	(1.028)	2.319
Soja	320.922	-	533	7.623
Trigo	74.700	-	-	(219)
Ganado	1.650	-	(5)	(262)
Algodón	21.252.400	-	(720)	922
Etanol	58.800	-	1.615	(1.479)
Caña	30.336.000	-	(3)	(45)
Compra				
Maíz	41.179	-	-	(205)
Soja	42.116	-	-	(211)
Trigo	28.660	-	-	(650)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	5.800	85	-	(19)
Soja	46.800	695	-	(178)
Trigo	1.000	27	-	-
Put de compra				
Maíz	12.981	(64)	(815)	(249)
Soja	5.000	(202)	106	1.628
Trigo	1.000	(140)	-	-
Ganado	-	-	-	(158)
Algodón	-	-	-	115
Call de venta				
Maíz	27.700	546	-	-
Soja	53.796	1.408	-	(21)
Trigo	6.000	68	-	-
Call de compra				
Maíz	3.000	(121)	-	-
Soja	3.600	(242)	-	109
Etanol	-	-	-	(662)
Trigo	700	(12)	-	-
Algodón	6.350.000	-	2	-
Total	58.946.867	2.048	(315)	8.358

Clase de contrato de derivados	30.06.2024			
	Toneladas	Primas pagadas o (cobradas)	Derivados a valor razonable	Resultado por valuación a valor razonable al cierre del ejercicio
Futuros:				
Venta				
Maíz	115.150	-	(344)	(60)
Soja	286.054	-	(692)	11.958
Trigo	12.100	-	-	502
Ganado	6.600	-	-	(1)
Algodón	16.163.700	-	(710)	626
Etanol	16.920	-	461	209
Caña	1.500.000	-	46	(791)
Compra				
Maíz	24.766	-	-	(634)
Soja	13.407	-	-	(376)
Trigo	10.828	-	-	(275)
Opciones:				
Put de venta				
Maíz	900	6	-	-
Soja	37.800	351	-	(6)
Trigo	8.800	100	-	(135)
Put de compra				
Maíz	15.956	(68)	(290)	(233)
Soja	57.976	(26)	(2.507)	(450)
Trigo	4.000	-	22	22
Algodón	-	-	-	178
Call de venta				
Maíz	34.200	236	-	-
Soja	51.520	422	-	(33)
Trigo	5.100	39	-	-
Call de compra				
Maíz	8.756	-	22	233
Soja	113.152	(43)	673	468
Etanol	9.000	-	725	-
Trigo	2.900	(28)	-	-
Algodón	7.450.000	-	237	204
Total	25.949.585	989	(2.357)	11.406

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Al 30 de junio de 2025 y 2024 no se registran márgenes por derivados.

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

Otros riesgos de precio

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el valor total de las inversiones del Grupo en acciones e instrumentos financieros derivados de compañías públicas equivale a la suma de ARS 35.450 y ARS 24.607, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y 2024 de ARS 3.545 y ARS 2.461, respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(b) Administración de riesgo crediticio

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

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

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

Negocio Agropecuario

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

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

Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales derivan principalmente de la venta de commodities, hacienda y caña de azúcar; créditos por operaciones de feedlots y productos de carne faenada; créditos por el arrendamiento de campos; créditos por la venta de campos y otros créditos provenientes de actividades secundarias. Los créditos por ventas de actividades agropecuarias y agroindustriales representan un 15,4% y 11,2% de los créditos por ventas totales del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. En contraste con las actividades inmobiliarias del Grupo, los negocios agropecuarios del Grupo se canalizan a través de varias subsidiarias internacionales. El Grupo tiene subsidiarias en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, pero Argentina y Brasil concentran el 100% de la producción de granos del Grupo.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

La producción de caña de azúcar del Grupo tiene su base en Brasil y, en menor medida, en Bolivia. Brasil concentra el 100% de la producción total de azúcar del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024. Actualmente, el grupo posee dos contratos de suministro de caña de azúcar. Uno de ellos con la empresa Atvos S.A. y el otro Aparecería IV con Agroserra - Agro Pecuária e Industria, en el municipio de São Raimundo das Mangabeiras. Aunque las ventas están concentradas, el Grupo no cree que exista un riesgo significativo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio debido a la alta calificación de Atvos y Agroserra.

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

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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 86,54% y 94,66% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 17).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 13,46% y 5,34% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo consolidado y en el estado de situación financiera consolidado de cada negocio. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

Negocio Agropecuario

30.06.2025					
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	194.217	1.890	-	-	196.107
Préstamos	399.732	123.857	150.041	8.140	699.983
Pasivos por arrendamiento	28.098	37.321	46.372	11.972	159.062
Instrumentos financieros derivados	3.534	3.967	-	-	7.501
Total	625.581	167.035	196.413	20.112	1.062.653

30.06.2024					
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	210.358	11.911	-	-	222.269
Préstamos	230.967	178.075	151.387	45.348	636.409
Pasivos por arrendamiento	27.524	20.788	14.850	11.607	107.184
Instrumentos financieros derivados	16.935	4.312	-	-	21.247
Total	485.784	215.086	166.237	63.047	987.109

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

30.06.2025					
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	53.676	34	4.069	3	57.783
Préstamos	136.028	49.459	56.351	-	643.129
Pasivos por arrendamiento	5.493	2.339	428	389	9.272
Instrumentos financieros derivados	49	-	-	-	49
Total	195.246	51.832	60.848	392	710.233

30.06.2024					
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	46.764	650	15	-	47.429
Préstamos	252.742	158.813	35.598	63.217	510.370
Pasivos por arrendamiento	1.720	1.812	1.904	1.998	26.483
Instrumentos financieros derivados	6	-	-	-	6
Total	301.232	161.275	37.517	65.215	584.288

Ver Nota 22 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos y las renegociaciones en curso.

(d) Administración del riesgo de capital

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

Las siguientes tablas detallan los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

1) Negocio Agropecuario

	30.06.2025	30.06.2024
Ratio de apalancamiento (i)	41,90%	39,55%
Ratio de endeudamiento (ii)	41,82%	37,57%

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

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

2) Negocio de propiedades urbanas e inversiones

	30.06.2025	30.06.2024
Ratio de apalancamiento (i)	29,09%	25,37%
Ratio de endeudamiento (ii)	25,29%	20,23%

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

(ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y derechos a recibir unidades por permutas).

(e) **Otros riesgos no financieros**

Riesgos provenientes de la naturaleza

Los resultados del Grupo que surgen de actividades agropecuarias dependen significativamente de la capacidad de administrar activos biológicos y productos agrícolas. Esta capacidad puede verse afectada por factores climáticos desfavorables y desastres naturales. Ciertas condiciones climáticas, como inundaciones, sequías, granizo y tormentas, como así también los desastres naturales, como incendios, plagas y pestes son ejemplos de hechos fortuitos. El Grupo gestiona este riesgo mediante la localización de sus tierras de cultivo en diferentes zonas geográficas. El Grupo no ha contratado seguros para cubrir este tipo de riesgos. Las condiciones climáticas adversas o los desastres naturales pueden afectar el crecimiento de los activos biológicos, que a su vez pueden tener un efecto negativo sobre la capacidad del Grupo para cosechar productos agrícolas en cantidades suficientes y de manera oportuna.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

6. Información por segmentos

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

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

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

Negocio agropecuario

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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

- **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
- **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
- **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
- **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
- **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

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

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



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	30.06.2025						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (I)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	448.266	374.662	822.928	(2.172)	96.036	(2.635)	914.157
Costos	(386.762)	(87.606)	(474.368)	204	(96.575)	(3)	(570.742)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	17.715	-	17.715	-	-	2.282	19.997
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	-	4.642	-	-	-	4.642
Resultado bruto	83.861	287.056	370.917	(1.968)	(539)	(356)	368.054
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.467	9.135	21.602	(2.527)	-	-	19.075
Resultado por venta de campos	41.992	-	41.992	-	-	-	41.992
Gastos generales y de administración	(42.463)	(69.103)	(111.566)	299	-	265	(111.002)
Gastos de comercialización	(59.225)	(24.108)	(83.333)	126	-	108	(83.099)
Otros resultados operativos, netos	11.956	(17.199)	(5.243)	(2)	344	(93)	(4.994)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(9.081)	-	(9.081)
Resultado operativo	48.588	185.781	234.369	(4.072)	(9.276)	(76)	220.945
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.034)	25.332	24.298	2.592	-	-	26.890
Resultado del segmento	47.554	211.113	258.667	(1.480)	(9.276)	(76)	247.835
Activos reportables	1.038.536	2.759.963	3.798.499	(602)	-	1.290.925	5.088.822
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.875.030)	(2.875.030)
Activos reportables, netos	1.038.536	2.759.963	3.798.499	(602)	-	(1.584.105)	2.213.792

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	30.06.2024						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera ajustado (iv)
Ingresos	503.614	377.202	880.816	(2.027)	82.884	(2.314)	959.359
Costos	(418.830)	(68.167)	(486.997)	225	(84.539)	-	(571.311)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	7.444	-	7.444	-	-	989	8.433
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	10.002	-	10.002	-	-	-	10.002
Resultado bruto	102.230	309.035	411.265	(1.802)	(1.655)	(1.325)	406.483
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(10.392)	(476.237)	(486.629)	508	-	-	(486.121)
Resultado por venta de campo	73.352	-	73.352	-	-	-	73.352
Gastos generales y de administración	(46.954)	(52.568)	(99.522)	242	-	150	(99.130)
Gastos de comercialización	(61.022)	(24.387)	(85.409)	187	-	1.035	(84.187)
Otros resultados operativos, netos	38.904	(9.780)	29.124	(28)	584	120	29.800
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(12.945)	-	(12.945)
Resultado operativo	96.118	(253.937)	(157.819)	(893)	(14.016)	(20)	(172.748)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.511)	47.068	45.557	386	-	-	45.943
Resultado del segmento	94.607	(206.869)	(112.262)	(507)	(14.016)	(20)	(126.805)
Activos reportables	1.017.398	2.716.344	3.733.742	955	-	1.107.520	4.842.217
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(2.663.976)	(2.663.976)
Activos reportables, netos	1.017.398	2.716.344	3.733.742	955	-	(1.556.456)	2.178.241

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	30.06.2023						
	Negocio Agropecuario (I)	Negocio propiedades urbanas e inversiones (II)	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (i)	Ajustes (ii)	Eliminaciones inter-segmentos y activos / pasivos no reportables (iii)	Total estados de resultados / estado de situación financiera ajustado (iv)
Ingresos	527.192	374.521	901.713	(2.352)	90.317	(3.404)	986.274
Costos	(437.501)	(68.825)	(506.326)	1.026	(91.947)	-	(597.247)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(7.847)	-	(7.847)	-	-	1.142	(6.705)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(13.148)	-	(13.148)	-	-	-	(13.148)
Resultado bruto	68.696	305.696	374.392	(1.326)	(1.630)	(2.262)	369.174
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.276)	(265.944)	(278.220)	10.539	-	-	(267.681)
Resultado por venta de campo	77.831	-	77.831	-	-	-	77.831
Gastos generales y de administración	(43.988)	(124.202)	(168.190)	347	-	897	(166.946)
Gastos de comercialización	(48.410)	(23.507)	(71.917)	142	-	1.557	(70.218)
Otros resultados operativos, netos	(9.043)	(37.730)	(46.773)	(129)	857	(128)	(46.173)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	(24.823)	-	(24.823)
Resultado operativo	32.810	(145.687)	(112.877)	9.573	(25.596)	64	(128.836)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(5.372)	20.145	14.773	(6.584)	-	(6)	8.183
Resultado del segmento	27.438	(125.542)	(98.104)	2.989	(25.596)	58	(120.653)
Activos reportables	1.093.128	3.288.882	4.382.010	(18.197)	-	1.175.300	5.539.113
Pasivos reportables (*)	-	-	-	-	-	(3.052.283)	(3.052.283)
Activos reportables, netos	1.093.128	3.288.882	4.382.010	(18.197)	-	(1.876.983)	2.486.830

(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 (539), ARS (1.655) y ARS (1.630) correspondiente a Expensas y FPC al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente y ARS 9.081, ARS 12.945 y ARS 24.823 a Honorarios por gerenciamiento, al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

(iii) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 162, ARS 22 y ARS 7 al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

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

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


Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(I) Línea de negocios agropecuarios:

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

	30.06.2025			
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros
Ingresos	326.975	-	-	121.291
Costos	(280.439)	(389)	-	(105.934)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	17.715	-	-	-
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	-	-	-
Resultado bruto	68.893	(389)	-	15.357
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	12.467	-	-
Resultado por venta de campos	-	41.992	-	-
Gastos generales y de administración	(23.258)	(86)	(5.925)	(13.194)
Gastos de comercialización	(35.685)	(1.552)	-	(21.988)
Otros resultados operativos, netos	5.987	3.497	-	2.472
Resultado operativo	15.937	55.929	(5.925)	(17.353)
Resultado por participación en asociadas	368	-	-	(1.402)
Resultado del segmento	16.305	55.929	(5.925)	(18.755)
Propiedades de inversión	-	74.005	-	-
Propiedades, planta y equipo	582.108	43.315	-	3.639
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.091	-	-	228
Otros activos reportables	248.498	-	-	77.652
Activos reportables	839.697	117.320	-	81.519

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 236.332 proceden de Argentina y ARS 211.934 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 207.158. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 370.013 se encuentran localizados en Argentina y ARS 668.523 en otros países, principalmente en Brasil.

	30.06.2024			
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros
Ingresos	374.179	-	-	129.435
Costos	(333.264)	(318)	-	(85.248)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	7.444	-	-	-
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	10.002	-	-	-
Resultado bruto	58.361	(318)	-	44.187
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(10.392)	-	-
Resultado por venta de campos	-	73.352	-	-
Gastos generales y de administración	(27.383)	(88)	(6.390)	(13.093)
Gastos de comercialización	(40.340)	(1.658)	-	(19.024)
Otros resultados operativos, netos	11.849	19.151	-	7.904
Resultado operativo	2.487	80.047	(6.390)	19.974
Resultado por participación en asociadas	2.161	-	-	(3.672)
Resultado del segmento	4.648	80.047	(6.390)	16.302
Propiedades de inversión	-	89.955	-	-
Propiedades, planta y equipo	624.602	1.758	-	4.616
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.336	-	-	1.782
Otros activos reportables	193.322	3.619	-	88.408
Activos reportables	827.260	95.332	-	94.806

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 275.874 proceden de Argentina y ARS 227.740 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 225.596. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 707.205 se encuentran localizados en Argentina y ARS 310.193 en otros países, principalmente en Brasil.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2023				
	Producción agropecuaria	Ventas y transformación de tierras	Corporativo	Otros	Total Negocio agropecuario
Ingresos	388.107	-	-	139.085	527.192
Costos	(348.470)	(383)	-	(88.648)	(437.501)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(7.847)	-	-	-	(7.847)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	(13.148)	-	-	-	(13.148)
Resultado bruto	18.642	(383)	-	50.437	68.696
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(12.276)	-	-	(12.276)
Resultado por venta de campos	-	77.831	-	-	77.831
Gastos generales y de administración	(24.371)	(73)	(7.231)	(12.313)	(43.988)
Gastos de comercialización	(35.549)	(67)	-	(12.794)	(48.410)
Otros resultados operativos, netos	871	(13.084)	-	3.170	(9.043)
Resultado operativo	(40.407)	51.948	(7.231)	28.500	32.810
Resultado por participación en asociadas	(876)	-	-	(4.496)	(5.372)
Resultado del segmento	(41.283)	51.948	(7.231)	24.004	27.438
Propiedades de inversión	-	136.013	-	-	136.013
Propiedades, planta y equipo	645.055	3.072	-	5.485	653.612
Participación en asociadas	8.666	-	-	4.460	13.126
Otros activos reportables	212.659	-	-	77.718	290.377
Activos reportables	866.380	139.085	-	87.663	1.093.128

Del total de ingresos del Negocio Agropecuario, ARS 287.452 proceden de Argentina y ARS 239.740 proceden de otros países, principalmente de Brasil por ARS 214.437. Del total de activos del Negocio Agropecuario incluidos en los segmentos, ARS 352.361 se encuentran localizados en Argentina y ARS 740.767 en otros países, principalmente en Brasil.

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

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio de propiedades urbanas e inversiones del Grupo por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	270.531	20.065	12.761	64.596	6.709	374.662
Costos	(20.705)	(1.742)	(17.929)	(43.149)	(4.081)	(87.606)
Resultado bruto	249.826	18.323	(5.168)	21.447	2.628	287.056
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	443.974	(148.941)	(285.328)	-	(570)	9.135
Gastos generales y de administración	(28.999)	(2.365)	(11.605)	(11.972)	(14.162)	(69.103)
Gastos de comercialización	(13.536)	(891)	(3.116)	(5.052)	(1.513)	(24.108)
Otros resultados operativos, netos	(500)	182	(19.070)	(474)	2.663	(17.199)
Resultado operativo	650.765	(133.692)	(324.287)	3.949	(10.954)	185.781
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	25.332	25.332
Resultado del segmento	650.765	(133.692)	(324.287)	3.949	14.378	211.113
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.458.243	252.868	786.014	-	2.106	2.499.231
Propiedades, planta y equipo	4.747	511	26.708	47.580	4.107	83.653
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	169.700	169.700
Otros activos reportables	2.050	1.746	-	584	2.999	7.379
Activos reportables	1.465.040	255.125	812.722	48.164	178.912	2.759.963

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 374.042 proceden de Argentina y ARS 620 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 547 y EE.UU. por ARS 73. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.746.732 se encuentran localizados en Argentina y ARS 13.231 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.620 y Uruguay por ARS 11.472.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	30.06.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	250.468	22.646	12.891	85.840	5.357	377.202
Costos	(14.937)	(1.648)	(7.451)	(40.350)	(3.781)	(68.167)
Resultado bruto	235.531	20.998	5.440	45.490	1.576	309.035
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.824)	(97.015)	(357.995)	-	(403)	(476.237)
Gastos generales y de administración	(30.126)	(2.875)	(12.283)	(13.025)	5.741	(52.568)
Gastos de comercialización	(12.558)	(251)	(4.512)	(5.863)	(1.203)	(24.387)
Otros resultados operativos, netos	(3.960)	(88)	(5.305)	(1.577)	1.150	(9.780)
Resultado operativo	168.063	(79.231)	(374.655)	25.025	6.861	(253.937)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	47.068	47.068
Resultado del segmento	168.063	(79.231)	(374.655)	25.025	53.929	(206.869)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	962.417	423.239	995.336	-	3.152	2.384.144
Propiedades, planta y equipo	3.034	452	26.717	42.803	4.184	77.190
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	173.401	173.401
Otros activos reportables	1.302	987	75.411	948	2.961	81.609
Activos reportables	966.753	424.678	1.097.464	43.751	183.698	2.716.344

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 367.827 proceden de Argentina y ARS 9.375 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.273 y EE.UU. por ARS 102. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.701.718 se encuentran localizados en Argentina y ARS 14.626 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.446, Uruguay por ARS 12.086.

	30.06.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	245.723	23.745	22.698	77.512	4.843	374.521
Costos	(16.643)	(1.963)	(6.905)	(39.450)	(3.864)	(68.825)
Resultado bruto	229.080	21.782	15.793	38.062	979	305.696
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(57.854)	(25.666)	(181.839)	-	(585)	(265.944)
Gastos generales y de administración	(34.612)	(4.325)	(13.260)	(16.964)	(55.041)	(124.202)
Gastos de comercialización	(11.230)	(534)	(5.817)	(5.325)	(601)	(23.507)
Otros resultados operativos, netos	(3.030)	(357)	(4.579)	(741)	(29.023)	(37.730)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-
Resultado operativo	122.354	(9.100)	(189.702)	15.032	(84.271)	(145.687)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	20.145	20.145
Resultado del segmento	122.354	(9.100)	(189.702)	15.032	(64.126)	(125.542)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	967.683	607.034	1.414.939	-	4.165	2.993.821
Propiedades, planta y equipo	3.030	18.383	26.593	47.815	4.547	100.368
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	148.654	148.654
Otros activos reportables	2.051	1.772	38.119	1.031	3.066	46.039
Activos reportables	972.764	627.189	1.479.651	48.846	160.432	3.288.882

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 361.377 proceden de Argentina y ARS 13.144 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 13.031 y EE.UU. por ARS 113. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.269.246 se encuentran localizados en Argentina y ARS 19.636 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.735, Uruguay por ARS 16.801.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

7. Información sobre las principales subsidiarias

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

	Porcentaje de participación de accionistas no controlantes (1) %	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	Valor de libros de accionistas no controlantes
30.06.2025							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	45,94%	562.836	2.799.233	338.831	1.351.271	1.671.967	768.102
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
Brasilagro	64,78%	284.979	716.052	147.629	247.625	605.777	392.422
30.06.2024							
Subsidiarias con participación directa de Cresud:							
IRSA	44,60%	317.494	2.807.977	383.285	1.135.457	1.606.729	716.601
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:							
Brasilagro	64,78%	271.274	737.948	127.187	250.148	631.887	409.336

	Ingresos	Resultado neto	Total de resultados integrales	Resultado atribuible a accionistas no controlantes	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionistas no controlantes
30.06.2025									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	468.526	196.118	(802)	936	260.719	(82.271)	35.515	213.963	(50.061)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
Brasilagro	197.213	46.968	2.138	1.385	(27.273)	34.221	(13.412)	(6.464)	-
30.06.2024									
Subsidiarias con participación directa de Cresud:									
IRSA	458.059	(32.141)	(5.319)	(6.520)	144.309	116.065	(266.206)	(5.832)	(137.026)
Subsidiarias con participación indirecta de Cresud:									
Brasilagro	225.596	59.000	(46.137)	(28.661)	12.474	1.360	(71.560)	(57.726)	-

(1) Corresponde a la participación directa del Grupo.

Restricciones, compromisos y otros asuntos

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

ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015)

Este proceso fue iniciado el 18/06/2015 por AGSA a fin de plantear la nulidad de la revocación del contrato de readecuación de concesión de uso y explotación, dispuesta por la Resolución N° 170/2014 por la Administración de Bienes del Estado (AABE). Se produjo la prueba y se presentaron los alegatos.

El 24 de agosto de 2022, el Juzgado rechazó la demanda interpuesta por Arcos del Gourmet SA, con costas. En fecha 26 de agosto de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló la sentencia definitiva dictada en autos. Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia, mediante la cual resolvió rechazar el recurso interpuesto por Arcos del Gourmet S.A.

La sentencia dictada por la Cámara fue recurrida ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante recurso extraordinario federal interpuesto el 17 de octubre de 2023. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que, si bien existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema en este proceso, las probabilidades de éxito del mismo son inciertas.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO S/CONSIGNACION (CCF 001461/2015)

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha de estos estados contables se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Con posterioridad, al momento de solicitarse que se dicte sentencia, el juzgado -como medida para mejor proveer- ordenó el libramiento de diversos oficios a juzgados donde se ventilan cuestiones vinculadas al contrato de concesión, los cuales fueron respondidos. Al tratarse de cuestiones que aún no se encuentran resueltas, se difirió el dictado de la sentencia definitiva. Los plazos procesales de este expediente se encuentran suspendidos desde el 13/12/2024, supeditados a la remisión del expediente "ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015).

PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ ARCOS DEL GOURMET SA S/LANZAMIENTO LEY 17.091 (CAF 047454/2018)

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió, en los términos de la ley 17.091, un proceso de lanzamiento contra Arcos del Gourmet. El 13 de febrero de 2019 el tribunal resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por Arcos del Gourmet. Como consecuencia de la medida cautelar obtenida el 28 de junio de 2019, el proceso de lanzamiento se mantuvo suspendido. En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado no hizo lugar a lo solicitado, y resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen. La Sala V dictó sentencia el 19 de septiembre de 2023 rechazando el recurso interpuesto por AGSA y confirmando la sentencia de la instancia anterior. Contra dicha sentencia AGSA interpuso recurso extraordinario federal. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que, si bien existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema en este proceso, las probabilidades de éxito del mismo son inciertas.

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

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


Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	191.823	205.533
Aportes de capital (Nota 32)	35	-
Venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	(3.737)	(36.522)
Participación en los resultados, netos	26.890	45.943
Otros resultados integrales	(478)	917
Dividendos (Nota 32)	(27.357)	(24.048)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	349	-
Disminución de participación (iii)	(148)	-
Cierre del ejercicio (i)	187.377	191.823

- (i) Al 30 de junio de 2025 y 2024 incluye ARS (162) y ARS (22) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 21)
(ii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Limited.
(iii) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

A continuación se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	1.472	1.506	(34)	(43)	(342)
BHSA (1)	29,12%	29,89%	29,91%	133.840	144.704	13.639	40.782	15.969
BACS (2)	55,86%	56,35%	56,35%	11.044	10.594	450	3.307	(608)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	8.503	6.205	2.686	407	590
Quality (3)	-	-	50,00%	-	-	-	-	(7.169)
GCDI	-	27,39%	27,82%	-	1.793	519	(7.918)	841
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	21.019	14.804	11.175	10.543	3.652
Agrounanga S.A.	34,86%	34,86%	34,86%	7.337	7.418	533	2.015	(1.087)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	4.162	4.799	(2.556)	(2.233)	(3.403)
Total asociadas y negocios conjuntos				187.377	191.823	26.412	46.860	8.443

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	(*)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28	
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)
Agrounanga S.A.	Argentina	Agropecuaria	2.532.206		7	

- (1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 343,50 pesos por acción.
(2) Incluye participación a través de BHSA, el cual posee una participación del 62,28% en BACS.
(3) La participación mantenida sobre Quality fue vendida el 31 de agosto de 2023.

(*) Importes expresados en millones de dólares.

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

La Rural S.A.

En diciembre de 2012, el Poder Ejecutivo Nacional anuló un decreto de 1991 que aprobaba la venta del Predio Ferial de Palermo a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocó la compraventa. La SRA presentó una medida cautelar para suspender la ejecución de esta anulación, la cual fue concedida y permanece vigente tras diversos procesos judiciales.

IRSA no ha sido notificada ni es parte en estas acciones judiciales iniciadas por la SRA. En caso de que la anulación de la venta sea declarada inconstitucional, no impactaría jurídicamente a la adquisición de IRSA en la empresa relacionada con el predio. Sin embargo, si se declara la nulidad de la venta, podría afectar los activos relacionados con el predio.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El proceso judicial continúa en etapa probatoria y no existen elementos actuales que indiquen que La Rural S.A. pueda ver afectado el usufructo que detenta sobre el predio. La Sociedad continuará monitoreando el desarrollo del proceso debido a la incertidumbre legal.

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio y otros	Valor de libros
30.06.2025									
Asociadas									
BHSA	1.766.165	1.698.791	2.989.440	10.594	464.922	29,12%	135.385	(1.545)	133.840
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4.562	20.101	1.350	6.883	16.430	50,00%	8.215	288	8.503
30.06.2024									
Asociadas									
BHSA	2.277.728	860.495	2.588.620	59.334	490.269	29,89%	146.541	(1.837)	144.704
GCDI	39.052	124.995	92.175	65.197	6.675	27,39%	1.828	(35)	1.793
Negocios conjuntos									
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.994	14.966	1.009	5.121	11.830	50,00%	5.915	290	6.205

	Ingresos	Resultado neto	Total de resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2025								
Asociadas								
BHSA	985.517	46.554	46.554	(71.360)	144.466	(2.662)	64.445	206.249
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	6.295	5.373	5.373	(774)	3.027	(1.693)	(799)	535
30.06.2024								
Asociadas								
BHSA	2.446.515	136.357	136.357	402.351	342.658	(3.352)	(65.939)	273.367
GCDI	51.855	(16.870)	(11.010)	-	(1.195)	1.351	(954)	(798)
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	5.694	815	815	(1.232)	1.203	191	(1.634)	(240)

Puerto Retiro (negocio conjunto)

La Sociedad posee un terreno de 8,3 hectáreas cuya zonificación U.P. restringe su uso a actividades portuarias. Enfrenta: (i) un pedido de extensión de quiebra iniciado por el Gobierno Nacional, y (ii) una acción civil promovida por Tandanor y el Ministerio de Defensa por la licitación del predio Dársena Norte.

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

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

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

El 24 de junio de 2025 la Sala IV de la Cámara Federal de Casación anuló los puntos del TOCF N° 5 relativos a la prescripción y al destino del decomiso y remitió las actuaciones a dicho tribunal para una nueva resolución.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

Dada la etapa procesal, el resultado final es incierto.

9. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por niveles para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.515.809	924.467	2.120.704	916.340
Altas	26.944	47.567	6.217	12.400
Bajas	(9.089)	(18)	(55.236)	-
Transferencias	(111.140)	(3.824)	(56.953)	(9)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(438.333)	457.408	(481.805)	(4.316)
Altas de costos iniciales de arrendamiento	65	117	22	298
Amortización de costos iniciales de arrendamiento (i)	(131)	(250)	(188)	(246)
Diferencia de conversión	(5.477)	-	(16.952)	-
Valor razonable al cierre del ejercicio	978.648	1.425.467	1.515.809	924.467

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).

A continuación se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Arrendamientos de tierras de cultivos	74.005	89.955
Oficinas y otras propiedades en alquiler	276.149	444.474
Centros comerciales (i)	1.439.736	956.400
Reservas de tierra	611.617	946.585
Propiedades en desarrollo	2.608	2.862
Total	2.404.115	2.440.276

(i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Córdoba Shopping (i)	19.494	27.179
Total	19.494	27.179

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 2.936 millones y ARS 2.866 millones al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos	406.348	379.325	381.024
Costos operativos directos	(131.642)	(115.834)	(123.692)
Costos de desarrollos	(14.865)	(1.848)	(1.359)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (i)	15.923	(521.760)	(330.388)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (ii)	3.152	35.639	62.707

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Procesos de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Beruti 3345/47 (Esquina Coronel Diaz), CABA



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de cada Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos.
 - c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años; y

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

e) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores relevantes.

f) Tasa de impuesto a las ganancias local.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2025 / 2024 / 2023	30.06.2025 (i)		30.06.2024 (i)		30.06.2023 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento	11,08% / 15,40% / 15,25%	(28.789)	30.669	(21.136)	22.438	(19.460)	20.843
		Tasa de descuento perpetuidad	10,63% / 14,11% / 14,20%	(112.417)	149.290	(42.692)	53.024	(45.832)	56.414
		Tasa de crecimiento perpetuidad	10,63% / 14,11% / 14,20%	92.603	(72.527)	29.104	(24.523)	34.757	(29.328)
		Inflación	2,4% / 2,4% / 2,4 %	88.284	(82.775)	46.342	(44.520)	124.586	(113.796)
		Devaluación	(*)	(129.588)	158.385	(84.041)	92.445	(83.302)	91.632

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

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

Ejercicio 2023: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 479,4 para el ejercicio 2024, arribando a ARS 2.118,2 en 2029. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 144,3% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

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

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Planta productora (iii)	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	600.317	22.821	109.890	5.590	15.328	753.946
Costos	656.337	52.745	167.563	56.906	33.794	967.345
Depreciación acumulada	(56.020)	(29.924)	(57.673)	(51.316)	(18.466)	(213.399)
Valor residual al 30 de junio de 2023	600.317	22.821	109.890	5.590	15.328	753.946
Altas	33.494	18.098	9.000	2.960	4.272	67.824
Bajas	(11.874)	(665)	(17.411)	(11)	(1.270)	(31.231)
Diferencias de conversión	(61.816)	(4.754)	(2.659)	(33)	(1.157)	(70.419)
Transferencias	26.978	(93)	1.154	33	(1.154)	26.918
Transferencia a activos mantenidos para la venta	(3.909)	-	-	-	-	(3.909)
Depreciación (ii)	(11.243)	(7.703)	(7.112)	(2.385)	(2.972)	(31.415)
Saldos al 30 de junio de 2024	571.947	27.704	92.862	6.154	13.047	711.714
Costos	639.210	65.331	157.647	59.855	34.485	956.528
Depreciación acumulada	(67.263)	(37.627)	(64.785)	(53.701)	(21.438)	(244.814)
Valor residual al 30 de junio de 2024	571.947	27.704	92.862	6.154	13.047	711.714
Altas	17.823	10.921	9.634	3.383	2.980	44.741
Incorporación por combinación de negocios (iv)	748	-	-	-	4.135	4.883
Bajas	(8.489)	(4)	(1.196)	(19)	(1.942)	(11.650)
Diferencia de conversión	(28.112)	(1.443)	(1.039)	(9)	873	(29.730)
Transferencias	23.507	(83)	(1)	1.900	(196)	25.127
Depreciación (ii)	(10.298)	(7.664)	(7.172)	(2.770)	(4.501)	(32.405)
Saldos al 30 de junio de 2025	567.126	29.431	93.088	8.639	14.396	712.680
Costos	644.687	74.722	165.045	65.110	40.335	989.899
Depreciación acumulada	(77.561)	(45.291)	(71.957)	(56.471)	(25.939)	(277.219)
Valor residual al 30 de junio de 2025	567.126	29.431	93.088	8.639	14.396	712.680

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 6.455 y ARS 6.179, "Gastos generales y de administración" por ARS 2.532 y ARS 2.900 y "Gastos de comercialización" por ARS 645 y ARS 510, respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27) y ARS 22.773 y ARS 21.826 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) Ver nota 4 Adquisición Nova Horizonte

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

11. Propiedades para la venta

La evolución en propiedades para la venta del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2023	3.080	16.797	12.130	32.007
Altas	-	1.044	224	1.268
Diferencia de conversión	-	(1.479)	-	(1.479)
Bajas	(104)	(3.886)	-	(3.990)
Al 30 de junio de 2024	2.976	12.476	12.354	27.806
Altas	-	1.772	1.235	3.007
Diferencia de conversión	-	(662)	-	(662)
Transferencias	-	163.301	-	163.301
Desvalorización (ii)	(301)	(18.824)	-	(19.125)
Bajas	(514)	(13.394)	(4)	(13.912)
Al 30 de junio de 2025	2.161	144.669	13.585	160.415
	30.06.2025	30.06.2024		
No corriente	124.720	27.233		
Corriente	35.695	573		
Total	160.415	27.806		

- (i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 11.471 y ARS 11.512 al 30 de junio de 2025 y 2024.
- (ii) El Grupo realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente ejercicio, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 57.107, mientras que el valor neto de realización es de ARS 37.982, generando una desvalorización de ARS 19.125. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 28).

12. Activos intangibles

La evolución de activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
Costos	6.812	21.854	53.508	82.174
Amortización acumulada	-	(18.953)	(11.593)	(30.546)
Valor residual al 30 de junio de 2023	6.812	2.901	41.915	51.628
Altas	20	2.723	11.270	14.013
Bajas	-	-	(331)	(331)
Transferencias	-	-	38.218	38.218
Diferencias de conversión	(121)	(203)	-	(324)
Amortización (i)	-	(1.808)	(340)	(2.148)
Saldos al 30 de junio de 2024	6.711	3.613	90.732	101.056
Costos	6.711	24.374	102.665	133.750
Amortización acumulada	-	(20.761)	(11.933)	(32.694)
Valor residual al 30 de junio de 2024	6.711	3.613	90.732	101.056
Altas	1	3.182	796	3.979
Bajas	(12)	(2)	-	(14)
Transferencias	-	2.446	(75.411)	(72.965)
Diferencias de conversión	(44)	(72)	-	(116)
Amortización (i)	-	(2.919)	(521)	(3.440)
Saldos al 30 de junio de 2025	6.656	6.248	15.596	28.500
Costos	6.656	29.928	28.050	64.634
Amortización acumulada	-	(23.680)	(12.454)	(36.134)
Valor residual al 30 de junio de 2025	6.656	6.248	15.596	28.500

- (i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 1.925 y ARS 788 dentro de "Costos", ARS 1.501 y ARS 1.354 en "Gastos generales y de administración"; y ARS 14 y ARS 6 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del rubro derecho de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Establecimientos agropecuarios	103.616	90.779
Centro de convenciones	4.426	12.006
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	10.117	6.277
Maquinarias y equipamientos	3.877	2.454
Total derecho de uso de activos	122.036	111.516
No corriente	122.036	111.516
Total	122.036	111.516

La evolución del rubro derecho de uso de activos del Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	111.516	97.067
Altas	32.416	44.239
Incorporación por combinación de negocios (i)	9.581	-
Bajas	(9.939)	(98)
Depreciaciones	(27.628)	(25.556)
Diferencia de conversión	(4.407)	(9.014)
Valorización	10.497	4.878
Total saldo al cierre del ejercicio	122.036	111.516

(i) Ver nota 4 Adquisición Nova Horizonte

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Establecimientos agropecuarios	21.735	21.877	30.509
Centro de convenciones	788	827	827
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.857	1.749	992
Maquinarias y equipamientos	3.248	1.103	563
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	27.628	25.556	32.891

(i) Al 30 de junio de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 1.623 dentro de "Costos", ARS 553 en "Gastos generales y de administración", y ARS 608 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 24.844 se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos. Al 30 de junio de 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 1.444 dentro de "Costos", ARS 560 en "Gastos generales y de administración", y ARS 569 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27), ARS 22.983 de capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.778)	(2.713)	(3.373)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(949)	(717)	(954)
Resultados por arrendamientos variables no reconocidos como pasivo por arrendamientos	(13.690)	(8.597)	(4.321)
Resultado por modificación arrendamientos	1.982	-	-

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Establecimientos agropecuarios	110.941	94.729
Centro de convenciones	2.309	12.507
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	7.056	3.990
Total pasivo por arrendamientos	120.306	111.226
No corriente	88.447	85.383
Corriente	31.859	25.843
Total	120.306	111.226

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

14. Activos biológicos

La evolución en los activos biológicos del Grupo y su asignación a los distintos niveles de jerarquía de valor razonable para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Sementera de granos		Sementera de caña de azúcar	Hacienda de rodeo (i)	Otras haciendas (i)	Otros	Total
	Nivel 1	Nivel 3	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 1	
Saldos al 30 de junio de 2023	46.076	8.987	32.457	56.047	870	594	145.031
No Corriente (Producción)	-	-	-	46.847	761	590	48.198
Corriente (Consumible)	46.076	8.987	32.457	9.200	109	4	96.833
Saldos al 30 de junio de 2023	46.076	8.987	32.457	56.047	870	594	145.031
Traslados	(3.486)	3.486	-	-	-	-	-
Compras	-	-	-	10.348	10	-	10.358
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	12.857	4.432	(8.725)	(427)	-	8.137
Cosechas	-	(236.452)	(69.427)	-	-	-	(305.879)
Ventas	-	-	-	(28.397)	(50)	-	(28.447)
Consumos	-	-	-	(125)	(3)	(129)	(257)
Costos incurridos durante el ejercicio	21.748	235.623	65.099	24.206	-	81	346.757
Diferencia de conversión	(42.690)	(5.271)	(5.635)	(1.770)	-	-	(55.366)
Saldos al 30 de junio de 2024	21.648	19.230	26.926	51.584	400	546	120.334
No Corriente (Producción)	-	-	-	38.228	304	541	39.073
Corriente (Consumible)	21.648	19.230	26.926	13.356	96	5	81.261
Saldos al 30 de junio de 2024	21.648	19.230	26.926	51.584	400	546	120.334
Compras	-	-	-	20.919	35	-	20.954
Traslados	(3.205)	3.205	-	-	-	-	-
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos (i)	-	3.443	8.724	6.941	441	-	19.549
Cosechas	-	(200.126)	(73.417)	-	-	-	(273.543)
Ventas	-	-	-	(37.376)	(23)	-	(37.399)
Consumos	-	-	-	(119)	(2)	(368)	(489)
Costos incurridos durante el ejercicio	2.362	215.887	66.361	28.916	-	436	313.962
Diferencia de conversión	(11.883)	(352)	(1.041)	(857)	-	-	(14.133)
Saldos al 30 de junio de 2025	8.922	41.287	27.553	70.008	851	614	149.235
No corriente (Producción)	-	-	-	42.207	737	609	43.553
Corriente (Consumible)	8.922	41.287	27.553	27.801	114	5	105.682
Saldos al 30 de junio de 2025	8.922	41.287	27.553	70.008	851	614	149.235

(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 7.382 y ARS (9.152) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente; ARS 8.103 y ARS (5.588), se atribuyen a cambios en el precio y ARS (721) y ARS (3.564) se atribuyen a cambios físicos generados por el resultado por producción, respectivamente.

Cultivos de cereales y oleaginosas

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

Caña de azúcar

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

Determinación de valores razonables de los activos biológicos

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

El valor razonable menos los costos de venta de los productos agrícolas al momento de la cosecha (los cuales han sido cosechados durante el ejercicio) ascienden a ARS (212.444) y ARS (222.766) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

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

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Tasa de descuento	Rango
Hacienda (Nivel 2)	Comparables de mercado	Precio por cabeza/kg y por categoría	-	-
			Argentina:	Argentina:
			43,5% - 45,0%	Rindes: 0,62 - 15,33 Tn/ha Precios Futuros de Venta: 211.612 - 723.937 ARS/Tn Costos Productivos: 72.159 - 530.375 ARS/ha
Sementera de granos (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Rindes - Costos Productivos - Precios Futuros de Venta - Tasa de descuento	Brasil:	Brasil:
			11,9%	Rindes: 101,6 Sacas/ha Precios Futuros de Venta: 43,84 BRL/tn Costos Productivos: 11,45 BRL/tn
			Brasil:	Brasil:
Sementera de caña de azúcar (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Rindes - Costos Productivos - Precios Futuros de Venta - Tasa de descuento	11,9%	Rindes: 83,17 Tn/ha Precios Futuros de Venta: 133,79 BRL/tn Costos Productivos: 77,94 BRL/tn

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el máximo y mejor uso de los activos biológicos no difiere en forma significativa de su utilización presente.

Al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 los costos de producción activados fueron:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Insumos, labores y arrendamientos	226.034	256.466	268.886
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	15.232	17.158	16.109
Amortizaciones y depreciaciones	47.617	44.809	47.364
Honorarios y retribuciones por servicios	1.318	1.038	708
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	2.363	2.517	2.268
Impuestos, tasas y contribuciones	526	338	487
Alquileres y expensas	254	200	176
Fletes	2.814	1.899	2.476
Viáticos, movilidad y librería	1.992	1.890	1.832
Otros gastos	15.376	20.361	17.784
	313.526	346.676	358.090

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

15. Inventarios

La composición de los inventarios del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Granos	98.659	72.875
Materiales e insumos	76.884	86.885
Caña de azúcar	1.282	1.410
Inventarios agropecuarios	176.825	161.170
Suministro para hoteles	584	948
Total inventarios	177.409	162.118

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los costos de inventario reconocidos como gastos ascienden a ARS 280.950 y ARS 344.532, respectivamente, y han sido incluidos dentro de la línea "Costos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

16. Instrumentos financieros por categoría

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

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	439.382	52.778	-	492.160	132.767	624.927
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	35.450	-	35.450	-	35.450
- Bonos	-	58.737	-	58.737	-	58.737
- Fondos comunes de inversión	-	134.183	-	134.183	-	134.183
- Otras	5.619	6.286	13.770	25.675	-	25.675
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	1.198	-	1.198	-	1.198
- Contratos de futuros sobre commodities	-	1.916	-	1.916	-	1.916
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	4.127	-	4.127	-	4.127
- Swaps	-	-	1.912	1.912	-	1.912
- Otros	-	97	-	97	-	97
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	193.178	-	-	193.178	-	193.178
- Inversiones a corto plazo	-	57.677	-	57.677	-	57.677
Total de activo	638.179	352.449	15.682	1.006.310	132.767	1.139.077

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)	253.890	-	-	253.890	154.004	407.894
Préstamos (Nota 22)	1.343.112	-	-	1.343.112	-	1.343.112
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de opciones sobre commodities	-	-	2	2	-	2
- Contratos de futuros sobre commodities	-	-	2.616	2.616	-	2.616
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	-	162	162	-	162
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	404	404	-	404
- Swaps	-	-	4.366	4.366	-	4.366
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	120.306	-	-	120.306	-	120.306
Total de pasivo	1.717.308	7.550	7.550	1.724.858	154.004	1.878.862

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2024 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 2024							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 17)	381.205	60.137	-	-	441.342	126.969	568.311
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	123	24.484	-	-	24.607	-	24.607
- Bonos	-	75.391	-	-	75.391	-	75.391
- Fondos comunes de inversión	-	90.897	387	-	91.284	-	91.284
- Otras	7.689	19.058	-	35	26.782	-	26.782
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de opciones sobre commodities	-	4.927	-	-	4.927	-	4.927
- Contratos de futuros sobre commodities	-	2.118	-	-	2.118	-	2.118
- Contratos de opciones de moneda extranjera	-	288	-	-	288	-	288
- Contratos de futuros de moneda extranjera	-	268	-	-	268	-	268
- Swaps	-	-	1.452	-	1.452	-	1.452
- Opciones sobre compañías	78	-	-	-	78	-	78
- Otros	-	1.953	-	-	1.953	-	1.953
Activos restringidos (i)	3.792	-	-	-	3.792	-	3.792
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	70.872	-	-	-	70.872	-	70.872
- Inversiones a corto plazo	-	88.953	-	-	88.953	-	88.953
Total de activo	463.759	368.474	1.839	35	834.107	126.969	961.076

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° / F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2024					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 20)	269.698	-	269.698	149.442	419.140
Préstamos (Nota 22)	1.146.779	-	1.146.779	-	1.146.779
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de opciones sobre commodities	-	933	933	-	933
- Contratos de futuros sobre commodities	-	1.890	1.890	-	1.890
- Contratos de opciones en moneda extranjera	-	10.948	10.948	-	10.948
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	5.180	5.180	-	5.180
- Swaps	-	2.302	2.302	-	2.302
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	111.226	-	111.226	-	111.226
Total de pasivo	1.527.703	21.253	1.548.956	149.442	1.698.398

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

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

	30.06.2025			30.06.2024		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	535.005	(42.845)	492.160	454.069	(12.727)	441.342
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	296.735	(42.845)	253.890	282.425	(12.727)	269.698

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

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	9.406	-	9.406
Otros ingresos financieros	13	-	13
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	7.431	-	7.431
Intereses perdidos	(69.861)	-	(69.861)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.778)	-	(1.778)
Diferencia de cambio, neta	28.073	-	28.073
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	99.072	99.072
Resultado por recompra de obligaciones	731	-	731
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	10.994	10.994
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(14.403)	(14.403)
Otros costos financieros	(15.112)	-	(15.112)
Resultado neto (i)	(41.097)	95.663	54.566
	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	91.081	-	91.081
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	28.295	-	28.295
Intereses perdidos	(82.200)	-	(82.200)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(2.713)	-	(2.713)
Diferencia de cambio, neta	82.416	-	82.416
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	248.402	248.402
Resultado por recompra de obligaciones	341	-	341
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	15.532	15.532
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	(67.247)	(67.247)
Otros costos financieros	(22.001)	-	(22.001)
Resultado neto (i)	95.219	196.687	291.906

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	11.390	-	11.390
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	(7.626)	-	(7.626)
Intereses perdidos	(105.357)	-	(105.357)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(3.373)	-	(3.373)
Diferencia de cambio, neta	103.985	-	103.985
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	44.898	44.898
Resultado por recompra de obligaciones	18.213	-	18.213
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	-	4.711	4.711
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	-	15.332	15.332
Otros costos financieros	(17.283)	-	(17.283)
Resultado neto (i)	(51)	64.941	64.890

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

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	-	-
Altas y adquisiciones	35	35
Saldos al 30 de junio de 2024	35	35
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	(35)	(35)
Saldos al 30 de junio de 2025	-	-

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

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

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

Descripción	Modelo / Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-
Opción de compra – Warrant (Otros)	Black & Scholes con dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

Al 30 de junio de 2025 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

Al 30 de junio de 2025, el valor en libros de los activos y pasivos medidos a costo amortizado no difiere significativamente de su valor razonable, con excepción de los préstamos, cuyo valor razonable se presenta en la Nota 22.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

17. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por venta y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios (*)	391.345	358.584
Menos: Previsión deudores incobrables	(6.352)	(5.966)
Total créditos por ventas	384.993	352.618
Gastos pagados por adelantado	87.846	82.577
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	53.564	58.857
Depósitos en garantía	93	99
Créditos fiscales	44.366	35.814
Otros	47.713	32.380
Total otros créditos	233.582	209.727
Total créditos por ventas y otros créditos	618.575	562.345
No corriente	175.727	197.534
Corriente	442.848	364.811
Total	618.575	562.345

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

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 34.

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

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	5.966	7.834
Altas (i)	1.869	1.781
Recuperos (i)	(231)	(316)
Diferencias de cambio	635	4.132
Utilizaciones durante el ejercicio	(228)	(22)
RECPAM	(1.659)	(7.443)
Cierre del ejercicio	6.352	5.966

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 27).

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

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2025 y 2024 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	43.132	2.219	12.634	95.533	5.445	158.963	40,6%
Venta de propiedades	-	-	-	172.075	-	172.075	44,0%
Productos agrícolas	-	-	-	59.400	907	60.307	15,4%
Total al 30.06.2025	43.132	2.219	12.634	327.008	6.352	391.345	100,0%
	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	44.167	1.981	5.348	72.949	4.971	129.416	36,1%
Venta de propiedades	-	-	-	188.960	-	188.960	52,7%
Productos agrícolas	-	-	-	39.213	995	40.208	11,2%
Total al 30.06.2024	44.167	1.981	5.348	301.122	5.966	358.584	100,0%

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

18. Información de flujo de efectivo

A continuación se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	Nota	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)
Resultado del ejercicio		224.366	163.826	391.490
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	23	71.045	(78.192)	(384.754)
Amortizaciones y depreciaciones	27	16.237	14.744	13.924
Resultado por venta de propiedades para la venta		3.062	(5.309)	(15.492)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		(168)	2.540	3.492
Resultado por realización de diferencia de conversión		-	-	(2.215)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(19.075)	486.121	267.681
Resultado por modificación arrendamientos		(1.982)	-	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	28	19.125	-	-
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	28	(2.766)	1.903	-
Resultados financieros, netos		17.952	(268.385)	(59.125)
Provisiones y previsiones		25.237	16.374	117.391
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(26.890)	(45.943)	(8.183)
Honorarios por gerenciamiento		9.081	12.945	24.823
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha		(4.642)	(10.002)	13.148
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas no realizado		(61.866)	(33.543)	(35.601)
Resultado por venta de campos		(41.992)	(73.352)	(77.831)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Aumento en inventarios		(30.433)	(33.538)	(12.535)
Disminución / (aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		4.105	(913)	476
Disminución en activos biológicos		78.592	91.600	116.247
(Aumento) / disminución en créditos por ventas y otros créditos		(21.487)	139.686	59.201
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(96.277)	(234.042)	(177.634)
Aumento / (disminución) en remuneraciones y cargas sociales		7.660	(13.448)	3.502
Disminución en provisiones		(1.941)	(857)	(410)
Disminución en pasivo por arrendamientos		(8.711)	(12.528)	(19.113)
Variación neta en instrumentos financieros derivados		1.480	7.523	(513)
Disminución en derecho de uso de activos		-	43	15
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		159.712	127.253	217.984

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	12.682	-	740
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	14.146	17.335	4.454
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de asociadas y negocios conjuntos	17.237	41.094	16.339
Otros cambios en el patrimonio neto	3.426	26.447	39.507
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	73.108	-	335.356
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	-	-	2.996
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	1.914	7.130	23.977
Aumento de patrimonio neto a través de un aumento de propiedades de inversión	446	8.174	6.169
Aumento de pasivos por impuesto diferido a través de una disminución en patrimonio neto	156	2.136	1.782
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	70	-
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	460	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	-	-	1.377
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	22.693	-	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	14.380	-	1.906
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.722	-	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	989	13.637	39.061
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos por ventas y otros créditos	32.895	2.893	15.425
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	531	694	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	43.561	143.069	13.136
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento en pasivo por arrendamientos	23.774	49.115	49.799
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	2.285	-	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	2.446	38.218	6.589
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	796	11.007	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	396	3.083
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	18.701	7.523	26
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.331	4.212	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2.190	-	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.206	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	75.411	-	761
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	8.783	-	-
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	297	-	-
Aumento de grupo de activos destinados para la venta a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	3.619	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	240
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	160
Permuta de propiedades de inversión	17	982	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	-	404
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5.946	9.267	990
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución en instrumentos financieros derivados	108	-	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.390	-
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	524	-
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.299	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	-	-	275
Disminución de préstamos a través de una disminución de propiedades para la venta	-	-	1.751
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	4.923	5.804	8.781
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	87.890	-	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	430	-	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	386	-	-

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

19. Patrimonio Neto

Capital social y prima de emisión

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

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

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

Asimismo, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones. El precio de ejercicio de las opciones es de USD 0,4019. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio.

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

Ajuste integral del capital social

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

Acciones propias en cartera

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

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

Warrants

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

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

Reserva legal

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

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria de fecha 28 de octubre de 2022, constituyó una reserva especial, que al 30 de junio de 2025, el monto asciende a ARS 261.305.

Reserva para futuros dividendos

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

Dividendos

Con fechas 28 de octubre de 2022 y 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 3.100 millones y ARS 21.900 millones respectivamente. A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Con fecha 5 de octubre de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de CRESUD resolvió el pago de dividendos por ARS 22.000 millones en efectivo y en especie, siendo la especie acciones emitidas por IRSA, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 22.090.627 valor nominal ARS 10, cantidad que fue actualizada por la liquidación derivada de la distribución de acciones liberadas y cambio de valor nominal, mediante la aplicación de un ratio de conversión que por cada acción de valor nominal ARS 1 correspondían 0,90780451408 acciones de valor nominal \$10, a la cotización del cierre del día 4 de octubre de 2023 de ARS 644,75 por acción de IRSA. A su vez, con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de CRESUD de fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 30.000 millones (Ver nota 36). A la fecha de los presentes estados financieros fueron abonados en su totalidad.

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

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Distribución de Acciones propias en cartera

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas donde se resolvió la creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 0,96% del Capital Social.

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Cresud donde se resolvió la consideración de la distribución de 13.000.000 de acciones propias a los accionistas, en proporción a sus tenencias en virtud de lo dispuesto en el Artículo 67 de la Ley 26.831.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

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

20. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Deudas comerciales	190.981	197.795
Anticipos de clientes (*)	83.307	85.993
Provisión facturas a recibir	21.815	18.014
Otras ganancias a devengar	565	659
Derechos de admisión (*)	45.336	41.001
Depósitos en garantía	643	801
Total deudas comerciales	342.647	344.263
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	5.382	9.162
Deudas fiscales	24.796	21.789
Honorarios a directores	7.160	7.783
Honorarios por gerenciamiento	8.947	13.132
Otros	18.962	23.011
Total otras deudas	65.247	74.877
Total deudas comerciales y otras deudas	407.894	419.140
No corriente	77.376	70.525
Corriente	330.518	348.615
Total	407.894	419.140

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 34.

21. Provisiones

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

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	37.970	7	37.977
Aumentos (i)	11.759	-	11.759
Disminuciones (i)	(584)	-	(584)
Participación en los resultados	-	15	15
RECPAM	(11.736)	-	(11.736)
Diferencia de conversión	(81)	-	(81)
Utilizaciones	(857)	-	(857)
Saldos al 30 de junio de 2024	36.471	22	36.493
Aumentos (i)	5.329	82	5.411
Disminuciones (i)	(1.954)	(35)	(1.989)
Participación en los resultados	-	93	93
RECPAM	(619)	-	(619)
Diferencia de conversión	227	-	227
Utilizaciones	(1.941)	-	(1.941)
Saldos al 30 de junio de 2025	37.513	162	37.675
	30.06.2025	30.06.2024	
No corriente	32.431	30.089	
Corriente	5.244	6.404	
Total	37.675	36.493	

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

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto retiro al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Los aumentos y disminuciones se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

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

IDBD

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

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

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto, pero aún no se han definido las fechas para comenzar esas negociaciones.

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

Juicio y embargo Preventivo – Provincia de Salta

En el marco de los contratos con la empresa estatal Salta Forestal SA mediante los cuales se dieron en concesión inmuebles rurales a Cresud, el Gobernador de la Provincia de Salta ha decretado mediante los decretos 815/20, 395/21, 396/21, 397/21 y 398/21 rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra la liquidación de los cánones efectuada por Salta Forestal SA y, según la campaña, por la Secretaría de Asuntos Agrarios por las campañas 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019 y 2019/2020 de los cultivos maíz, soja y/o sorgo. En este contexto Cresud ha iniciado la impugnación judicial de dichos decretos y la provincia de salta ha iniciado juicio ejecutivo y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos.

En fecha 6 de diciembre de 2024 Cresud y Salta Forestal suscribieron un acuerdo (que entró en vigencia en enero de 2025), por medio del cual, pusieron fin a todos los procesos judiciales ejecutivos y contencioso administrativos pendientes entre las partes. En ese marco, acordaron el pago de los cánones reclamados, la devolución de los excedentes embargados a Cresud y fijaron las pautas para la liquidación y pago de los cánones futuros, resolviendo así la totalidad de los conflictos existentes entre las partes hasta la fecha del acuerdo.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

22. Préstamos

La composición y valor razonable de los préstamos del grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Obligaciones negociables	1.101.673	1.026.693	1.094.559	995.222
Préstamos bancarios y otros	208.780	59.609	208.780	59.609
Descubiertos bancarios	14.435	46.221	14.435	46.221
Otros préstamos	18.224	14.256	18.224	14.256
Total préstamos	1.343.112	1.146.779	1.335.998	1.115.308
No corriente	807.352	663.070		
Corriente	535.760	483.709		
Total	1.343.112	1.146.779		

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 188.379 y ARS 157.481, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

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

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Capital		
Menos de un año	510.491	454.899
Entre 1 y 2 años	171.963	336.884
Entre 2 y 3 años	188.438	186.985
Entre 3 y 4 años	8.135	107.956
Entre 4 y 5 años	69.604	10.154
Más de 5 años	346.421	20.478
	1.295.052	1.117.356
Intereses		
Menos de un año	25.269	28.810
Entre 1 y 2 años	1.353	4
Entre 2 y 3 años	17.954	-
Entre 3 y 4 años	5	609
Entre 4 y 5 años	-	-
Más de 5 años	3.479	-
	48.060	29.423
	1.343.112	1.146.779

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	1.146.779	1.357.396
Toma de préstamos	871.196	456.477
Cancelación de préstamos	(584.461)	(445.457)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos a corto plazo	(11.201)	45.380
Incorporación por combinación de negocios (i)	6.644	-
Intereses pagados	(95.356)	(178.537)
Intereses devengados	85.359	198.268
Diferencias de cambio y de conversión, neta	102.213	300.346
RECPAM	(177.378)	(589.079)
Reclasificaciones y otros movimientos	(683)	1.985
Saldos al cierre del ejercicio	1.343.112	1.146.779

(i) Ver nota 4 Adquisición Nova Horizonte


Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

30.06.2025				
	Peso argentino	Real brasilero	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	25.231	-	-	25.231
Reales brasileños	-	61.441	-	61.441
Dólar estadounidense	1.115.445	27.649	1.680	1.144.774
Subtotal préstamos a tasa fija	1.140.676	89.090	1.680	1.231.446
A tasa variable:				
Reales brasileños	-	111.275	-	111.275
Dólar estadounidense	391	-	-	391
Subtotal préstamos a tasa variable	391	111.275	-	111.666
Total	1.141.067	200.365	1.680	1.343.112

30.06.2024				
	Peso argentino	Real brasilero	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Peso argentino	54.174	-	-	54.174
Reales brasileños	-	42.425	-	42.425
Dólar estadounidense	819.175	1.818	5.289	826.282
Subtotal préstamos a tasa fija	873.349	44.243	5.289	922.881
A tasa variable:				
Peso argentino	103.660	-	-	103.660
Reales brasileños	-	120.238	-	120.238
Subtotal préstamos a tasa variable	103.660	120.238	-	223.898
Total	977.009	164.481	5.289	1.146.779

A continuación se describen las emisiones de deuda realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
CRESUD	Clase XLIII	ene-24	ARS 19.886,02	17/1/2025	Badlar + 0,00%	Al vencimiento	Trimestral
CRESUD	Clase XLIV	ene-24	USD 39,77	17/1/2027	6,00%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLV	abr-24	USD 10,20	22/8/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral y último cuatrimestral
CRESUD	Clase XLVI	jul-24	USD 28,55	18/7/2027	1,50%	Al vencimiento	Semestral
CRESUD	Clase XLVII	nov-24	USD 64,42	15/11/2028	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XVIII	feb-24	USD 21,41	28/2/2027	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XIX	feb-24	ARS 26.203,85	28/2/2025	Badlar + 0,99%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XX	jun-24	USD 23,02	10/6/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXI	jun-24	ARS 17.012,71	10/6/2025	Badlar + 4,50%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XXII	oct-24	USD 15,80	23/10/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIII	oct-24	USD 51,47	23/10/2029	7,25%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIV	mar-25	USD 300,45	31/3/2035	8,00%	33% en marzo-33 - 33% en marzo-34 y 34% en marzo-35	Semestral

Obligaciones Negociables Clase XLVI - CRESUD

El 18 de julio de 2024, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total equivalente a USD 28,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLVI denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de USD 28,6 millones a una tasa fija del 1,5%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 18 de julio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Obligaciones Negociables Clase XLVII - CRESUD

El 15 de noviembre de 2024, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 64,4 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XLVII denominadas en dólares por un monto de USD 64,4 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 15 de noviembre de 2028. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII - IRSA

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII en el mercado local por la suma total equivalente a USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXII denominadas en dólares por un monto de USD 15,8 millones a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de octubre de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XXIII denominadas en dólares por un monto de USD 51,5 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de octubre de 2029. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clase XXIV - IRSA

El 31 de marzo de 2025, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 300 millones.

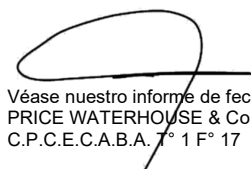
Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización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

Del monto emitido, USD 242,2 millones fueron suscriptos en efectivo, a un precio de emisión de 96,903% del valor nominal.

Adicionalmente, USD 57,8 millones fueron resultado del canje anticipado de las Obligaciones Clase XIV, el cual tenía una contraprestación de canje anticipada de 1,04 veces sobre el monto canjeado. Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2025, como resultado del canje tardío, se emitieron USD 0,45 millones, el cual tenía una contraprestación de 1,0 veces sobre el monto canjeado. En las liquidaciones correspondientes al canje, se abonaron los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XIV hasta la fecha de emisión y liquidación, según correspondía en cada caso.

En las fechas de liquidación (anticipado y tardío) del canje, se realizaron las cancelaciones parciales de las Obligaciones Negociables Clase XIV, quedando un monto en circulación por un valor nominal de USD 85,2 millones (con fecha 22 de junio de 2024 se pagó la primera amortización del 17,5%).

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV contienen ciertos compromisos financieros a la asunción de deuda adicional, pagos restringidos, limitación a las operaciones con afiliadas entre otros.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

23. Impuestos

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

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

La Sociedad en el período fiscal 2022, 2023 y 2024 presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla:

- Reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88 de bienes adquiridos o contruidos con anterioridad al 1 de julio de 2018;
- Actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o contruidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63;
- Actualizando la totalidad de los quebrantos de períodos fiscales anteriores, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25;
- Actualizando los costos de los bienes de cambio (hacienda viente y sementera) según lo establecido en el artículo 56 y 57, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019);
- Actualizando el costo computable de acciones adquiridas con anterioridad al 01 de julio del 2018 y ventas durante el ejercicio en los términos del artículo 65.

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

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

Bajo el mismo criterio de las declaraciones juradas presentadas en los años mencionados se realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el período fiscal 2025.

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

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

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Impuesto a las ganancias corriente (i)	(87.733)	(33.858)	75.078
Impuesto diferido	16.688	112.050	309.676
Impuesto a las ganancias	(71.045)	78.192	384.754

(i) Al 30 de junio de 2023 incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver “Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias”.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

Jurisdicción del impuesto	Tasa del impuesto
Argentina	25% - 35%
Brasil	25% - 34%
Uruguay	0% - 25%
Bolivia	25%
Estados Unidos	0% - 21%
Bermudas	0%
Israel	23% - 24%

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	(144.726)	(20.774)	(2.324)
Diferencias permanentes:			
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(22.337)	(123.056)	33.451
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	11.678	32.478	18.146
Resultado por venta participación en asociadas y negocios conjuntos	(12.265)	(362)	15
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	(3.740)	(25)	56.745
Transparencia fiscal	(36.805)	(5.230)	(7.081)
Recupero de quebrantos no reconocidos	56.819	2.974	9.596
Resultado no imponible y gastos no deducibles	32.927	54.823	1.476
Otros	10.946	(9.593)	5.670
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	36.458	146.957	269.060
Impuesto a las ganancias	(71.045)	78.192	384.754

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%.

(ii) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	84.818	103.285
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	41.531	41.319
Activo por impuesto diferido	126.349	144.604
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(850.113)	(901.535)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(126.909)	(119.202)
Pasivo por impuesto diferido	(977.022)	(1.020.737)
Total (Pasivo) Activo por impuesto diferido, neto	(850.673)	(876.133)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Superávit por revaluación	Al cierre del ejercicio
30 de junio de 2025					
Activos					
Deudas comerciales y otras deudas	20.764	-	(2.533)	-	18.231
Quebrantos impositivos	88.959	(2.931)	(26.507)	-	59.521
Otros	34.650	(1.142)	14.597	-	48.105
Préstamos	231	-	261	-	492
Subtotal activos	144.604	(4.073)	(14.182)	-	126.349
Pasivos					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(809.431)	11.106	(25.744)	(178)	(824.247)
Activos biológicos	(28.124)	637	3.786	-	(23.701)
Créditos por venta y otros créditos	(2.430)	-	(5.414)	-	(7.844)
Inversiones	(17.980)	-	(5.131)	-	(23.111)
Activos intangibles	(19.604)	-	16.674	-	(2.930)
Ajuste por inflación impositivo	(105.526)	-	66.424	-	(39.102)
Inventarios	(21.969)	1.463	(5.397)	-	(25.903)
Otros	(15.673)	(183)	(14.328)	-	(30.184)
Subtotal pasivos	(1.020.737)	13.023	30.870	(178)	(977.022)
Pasivo neto	(876.133)	8.950	16.688	(178)	(850.673)

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

	Al inicio del ejercicio	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados (ii)	Superávit por revaluación	Al cierre del ejercicio
30 de junio de 2024					
Activos					
Deudas comerciales y otras deudas	37.001	-	(16.237)	-	20.764
Quebrantos impositivos	45.324	(5.868)	49.503	-	88.959
Otros	28.102	(2.958)	9.506	-	34.650
Préstamos	202	-	29	-	231
Subtotal activos	110.629	(8.826)	42.801	-	144.604
Pasivos					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipos	(972.168)	14.387	151.190	(2.840)	(809.431)
Activos biológicos	(17.259)	116	(10.981)	-	(28.124)
Créditos por venta y otros créditos	(5.568)	-	3.138	-	(2.430)
Inversiones	(13.489)	-	(4.491)	-	(17.980)
Activos intangibles	(9.128)	-	(10.476)	-	(19.604)
Ajuste por inflación impositivo	(54.389)	-	(51.137)	-	(105.526)
Inventarios	(19.441)	3.948	(6.476)	-	(21.969)
Otros	(13.891)	(264)	(1.518)	-	(15.673)
Subtotal pasivos	(1.105.333)	18.187	69.249	(2.840)	(1.020.737)
Pasivo neto	(994.704)	9.361	112.050	(2.840)	(876.133)

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

Al 30 de junio de 2025 los quebrantos impositivos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Jurisdicción	30.06.2025	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
Argentina	10.724	2021	2026
Argentina	4.141	2022	2027
Argentina	404	2023	2028
Argentina	20.010	2024	2029
Argentina	6.049	2025	2030
Brasil	66.092	2019-2024	Sin Vencimiento
Total quebrantos acumulados	107.420		

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

Sobre esta base se estima que al 30 de junio de 2025 es probable que se realicen todos los activos por impuesto diferido registrados y los créditos impositivos.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos impositivos) de ARS 10.855 y ARS 52.471 al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

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



Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

24. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

Arrendamientos operativos

En el curso ordinario de sus negocios, el Grupo celebra varios contratos de arrendamiento operativo. El Grupo lleva a cabo una parte de sus actividades agrícolas en campos alquilados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo cuyo promedio es un año de cosecha. El costo de alquiler para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 ascendió a ARS 7.567, ARS 10.776 y ARS 8.807, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

El Grupo también está utilizando un campo en la Provincia de Salta, bajo un contrato de derecho de concesión (el "Contrato Anta"), por el cual el Grupo paga actualmente un alquiler anual equivalente al 10% de la producción. El alquiler pagado para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 ascendió a ARS 1.849, ARS 4.280 y ARS 2.630, respectivamente y está incluido en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

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

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Hasta 1 año	36.242	19.952	15.561
Más de 1 año y menos de 5 años	30.511	38.322	21.694
Más de 5 años	10.630	22.476	19.239
	77.383	80.750	56.494

El Grupo como arrendador

Arrendamientos operativos (centros comerciales, oficinas y otros edificios)

En los segmentos de centros comerciales, oficinas y otros el Grupo celebra contratos de arrendamiento operativo propios de esta actividad comercial. Dada la diversidad de propiedades y arrendatarios, y los distintos ambientes económicos y regulatorios donde el Grupo opera, los contratos celebrados pueden tomar diversas formas, desde fijos, variables, ajustables, etc. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento operativo con arrendatarios de los centros comerciales generalmente contienen cláusulas de escalonamiento y contienen pagos contingentes.

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Hasta 1 año	53.738	58.795	62.495
Más de 1 año y menos de 5 años	51.081	45.770	62.247
Más de 5 años	585	289	2.993
	105.404	104.854	127.735

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Arrendamientos operativos (campos)

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

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

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Hasta 1 año	2.574	3.477	2.735
Más de 1 año y menos de 5 años	4.655	9.217	6.740
Más de 5 años	-	-	103
	7.229	12.694	9.578

25. Ingresos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Granos y derivados	212.746	267.407	299.032
Caña de azúcar	71.980	66.034	63.076
Hacienda	44.721	35.545	27.717
Insumos	51.454	55.496	52.758
Consignaciones	29.468	36.696	37.283
Comisiones de corretaje y publicidad	21.997	23.417	28.167
Alquileres y servicios	13.836	16.851	16.286
Ingresos por ventas y servicios del negocio agropecuario	446.202	501.446	524.319
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	10.864	9.628	19.722
Ingresos por alquileres y servicios	392.512	362.475	364.737
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	64.579	85.810	77.496
Ingresos por ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	467.955	457.913	461.955
Total ingresos	914.157	959.359	986.274

26. Costos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Otros costos operativos	390	320	385
Costos operativos de propiedades	390	320	385
Granos y derivados	172.437	235.306	248.995
Caña de azúcar	63.036	58.735	66.698
Hacienda	37.399	28.447	23.972
Insumos	45.477	50.491	49.321
Consignaciones	38.577	13.076	21.541
Comisiones de corretaje y publicidad	21.880	21.681	17.786
Alquileres y otros servicios	7.567	10.776	8.807
Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario	386.373	418.512	437.120
Propiedades para la venta y desarrollos	16.769	7.086	5.426
Alquileres y servicios	124.075	105.058	114.883
Actividad hotelera, servicios de turismo y otros	43.135	40.335	39.433
Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones	183.979	152.479	159.742
Total de costos	570.742	571.311	597.247

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

27. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	239.000	-	-	239.000
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	86.515	56.193	8.794	151.502
Honorarios y retribuciones por servicios	46.115	12.335	2.764	61.214
Costo de venta de bienes y servicios	94.262	-	-	94.262
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	53.718	8.821	128	62.667
Impuestos, tasas y contribuciones	12.640	3.975	25.322	41.937
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	15.916	116	4.785	20.817
Fletes	32	4	27.367	27.403
Honorarios directores	-	20.224	-	20.224
Amortizaciones y depreciaciones	11.157	3.814	1.266	16.237
Alquileres y expensas	3.953	1.242	69	5.264
Viáticos, movilidad y librería	2.294	1.738	1.197	5.229
Insumos, labores y arrendamientos	2.730	1	4.208	6.939
Otros gastos	1.105	415	2.607	4.127
Gastos bancarios	171	2.064	8	2.243
Acondicionamiento y despacho	-	-	2.921	2.921
Gastos de interconexión y roaming	1.134	60	25	1.219
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.638	1.638
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2025	570.742	111.002	83.099	764.843

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	273.962	-	-	273.962
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	76.618	55.490	8.236	140.344
Honorarios y retribuciones por servicios	63.143	15.367	3.701	82.211
Costo de venta de bienes y servicios	66.423	-	-	66.423
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	45.093	7.332	109	52.534
Impuestos, tasas y contribuciones	8.699	6.208	30.894	45.801
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	17.049	119	3.834	21.002
Fletes	49	520	23.161	23.730
Honorarios directores (i)	-	3.734	-	3.734
Amortizaciones y depreciaciones	9.527	4.126	1.091	14.744
Alquileres y expensas	2.986	1.309	115	4.410
Viáticos, movilidad y librería	2.218	1.717	956	4.891
Insumos, labores y arrendamientos	2.397	-	5.276	7.673
Otros gastos	1.407	567	2.278	4.252
Gastos bancarios	256	2.570	-	2.826
Acondicionamiento y despacho	-	-	3.042	3.042
Gastos de interconexión y roaming	1.484	71	29	1.584
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.465	1.465
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	571.311	99.130	84.187	754.628

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de IRSA honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El directorio de IRSA había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, con la aprobación final del honorario detallado, IRSA procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversion reexpresada al cierre ARS 19.169). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 18.575 (importe reexpresado al cierre). El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total
Cambios en los activos biológicos y productos agrícolas	295.317	-	-	295.317
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	75.072	53.880	7.100	136.052
Honorarios y retribuciones por servicios	57.135	14.443	5.872	77.450
Costo de venta de bienes y servicios	70.552	-	-	70.552
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	43.359	7.864	80	51.303
Impuestos, tasas y contribuciones	10.467	3.840	29.361	43.668
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	24.345	92	1.909	26.346
Fletes	29	14	20.770	20.813
Honorarios directores	-	76.161	-	76.161
Amortizaciones y depreciaciones	8.937	4.431	556	13.924
Alquileres y expensas	4.123	1.591	158	5.872
Viáticos, movilidad y librería	1.989	1.498	911	4.398
Insumos, labores y arrendamientos	3.470	-	90	3.560
Otros gastos	1.128	945	180	2.253
Gastos bancarios	191	2.135	58	2.384
Acondicionamiento y despacho	-	-	2.143	2.143
Gastos de interconexión y roaming	1.133	52	20	1.205
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.010	1.010
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2023	597.247	166.946	70.218	834.411

Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

28. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado de instrumentos financieros derivados de commodities	10.994	15.532	4.711
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	168	(2.540)	(3.492)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(19.125)	-	-
Realización de diferencia de conversión (i)	-	-	2.215
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	2.766	(1.903)	-
Donaciones	(1.309)	(1.219)	(1.956)
Juicios y otras contingencias	(3.375)	(11.175)	(40.220)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	7.431	28.295	(7.626)
Honorarios por administración	1.112	621	603
Otros	(3.656)	2.189	(408)
Total otros resultados operativos, netos	(4.994)	29.800	(46.173)

(i) Corresponde a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A.

29. Resultados financieros, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos financieros:			
Intereses ganados	9.406	91.081	11.390
Otros ingresos financieros	13	-	-
Total ingresos financieros	9.419	91.081	11.390
Costos financieros:			
Intereses perdidos	(71.639)	(84.913)	(108.730)
Otros costos financieros	(9.653)	(17.551)	(14.092)
Total costos financieros	(81.292)	(102.464)	(122.822)
Otros resultados financieros:			
Diferencia de cambio, neta	28.073	82.416	103.985
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	99.072	248.402	44.898
Resultado por recompra de obligaciones negociables	731	341	18.213
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities)	(14.403)	(67.247)	15.332
Otros	(5.459)	(4.450)	(3.191)
Total otros resultados financieros	108.014	259.462	179.237
RECPAM	11.435	(35.640)	59.584
Total resultados financieros, netos	47.576	212.439	127.389

30. Resultado por acción

(a) Básico

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

	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	96.148	135.726	220.232
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	598	592	602
Resultado por acción básico (i)	160,81	229,11	365,83

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

(b) Diluido

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

	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (ii)	30.06.2023 Ajustado (ii)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	96.148	135.726	220.232
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	662	702	685
Resultado por acción diluido (i)	145,22	193,41	321,51

(i) El resultado por acción al 30 de junio de 2023 muestra el impacto comparativo de los incrementos de capital que no implicaron un cambio correspondiente en los recursos de la Sociedad.

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

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Promedio ponderado de acciones en circulación	598	592	602
Conceptos que afectan la dilución	64	110	83
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	662	702	685

31. Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

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

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

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

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio del 2025, 2024 y 2023, el Grupo otorgó 2, 0,40 y 0,40 millones de acciones, respectivamente, correspondientes a los Aportes de los Participantes.

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Al inicio	2.824.904	3.214.409	3.583.343
Otorgadas	(147.122)	(389.505)	(368.934)
Al cierre	2.677.782	2.824.904	3.214.409

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Plan de contribuciones definidas

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

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

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 3.970 y ARS 2.717 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

Incentivo a Largo Plazo en Acciones – BrasilAgro

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

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

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

En continuidad con el programa de remuneración basado en acciones, el 1 de julio de 2023 se inició el 3° Plan ILPA, cuyo valor razonable del beneficio se estimó entre BRL 13,34 y BRL 15,94 por acción, dependiendo del perfil del participante, con una vigencia de tres años. Para la determinación del valor razonable del beneficio se consideró la cotización de la acción AGRO3 en la fecha de la concesión y se proyectó la franja probable de cotización de la acción al final del período de consolidación. El gasto se ajusta en función de dicha revisión y los efectos se reconocen de manera prospectiva.

El Plan ILPA se contabiliza siguiendo las disposiciones de la NIIF 2, dado que la Compañía recibe servicios de los participantes y, a cambio, se compromete a entregar acciones propias. Al 30 de junio de 2025, los gastos acumulados sobre el Plan vigente ascienden a BRL 3 millones.

32. Transacciones con partes relacionadas

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

Compensaciones al Directorio

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

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

Compensaciones al Senior Management

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

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

La compensación agregada al senior management por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 es de ARS 267.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA

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

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

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

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

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

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

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

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA y a Fundación Museo de los Niños

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

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

El 31 de octubre de 1997, IRSA CP celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se le otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años y el 29 de noviembre de 2005, los accionistas de IRSA CP aprobaron la celebración de otro contrato con Fundación Museo de los Niños en virtud del cual otorgó en comodato 2.670,11 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario, por 30 años. Fundación IRSA ha empleado el área disponible para albergar un museo denominado "Museo de los Niños, Abasto", un centro de aprendizaje interactivo para niños y adultos que se abrió al público en abril de 1999.

Servicios Legales

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

Servicios hoteleros

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

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

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

Venta de espacio publicitario en medios

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Compraventa de activos financieros

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

Inversión en fondos de inversión de BACS

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

Préstamos

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

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

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

Arrendamiento San Bernardo

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

El arrendamiento se acordó por 12.590 has y el precio se fijó en la cantidad de pesos equivalentes a 2,5 kg de carne por hectárea. El precio de la carne se fijará tomando en cuenta el precio por kilo de carne determinado por el I.N.M.L (índice novillo del Mercado de Liniers) informado en la página web de dicho Mercado. Asimismo se acordó un premio por producción equivalente al 15% de los kilos producidos en exceso de 175.000 para la totalidad de la hacienda existente en el establecimiento.

Contrato de Consultoría

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

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

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

Conforme al Contrato de Consultoría, abonamos a CAMSA por sus servicios un honorario anual igual al 10% de nuestra ganancia neta anual después de impuestos. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, se reconocieron ARS (9.081), ARS (12.945) y ARS (24.823) en resultados por este concepto, respectivamente.

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Créditos por ventas y otros créditos	53.669	48.967
Inversiones en activos financieros	4.988	5.274
Deudas comerciales y otras deudas	(28.823)	(34.232)
Préstamos	(855)	(728)
Total	28.979	19.281

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	292	307	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.610	2.765	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	365	347	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	51	54	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	18.701	6.596	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.885	1.917	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(493)	(3)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	5	22	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	1	1	Pagos basados en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	16	17	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(855)	(728)	Préstamos a pagar	Préstamos
	9	40	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(69)	(29)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	51	15	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	22.568	11.321		
CAMSA y sus subsidiarias	(8.947)	(13.132)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(4)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	24.739	24.638	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	-	4.530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	3	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	6.120	5.666	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(101)	(107)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.378	2.509	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	(9.734)	(12.846)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	1.395	1.422	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(2.008)	(229)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	36	81	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(200)	-	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(99)	(79)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	13.582	12.453		
IFISA	-	3.310	Operaciones financieras a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total sociedad controlante	-	3.310		
Directores y Senior Management	(7.171)	(7.803)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total directores y senior management	(7.171)	(7.803)		
Total	28.979	19.281		

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	-	(34)	(17)	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	-	(12)	(7)	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	(64)	2.179	389	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	(344)	75	(326)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	476	385	477	Servicios corporativos
	27	297	362	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	95	2.890	878	
CAMSA y sus subsidiarias	(9.081)	(12.945)	(24.823)	Honorarios por gerenciamiento
Rundel Global LTD	-	4.519	683	Operaciones financieras
Yad Levim LTD	1.379	1.306	1.114	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	1.697	5.443	349	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(261)	(269)	(6)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(1.122)	(1.418)	(63)	Honorarios por administración / directores
	116	86	(1.114)	Servicios corporativos
	(707)	(802)	(927)	Servicios legales
	(201)	(517)	(980)	Operaciones financieras
	(704)	(1.418)	(119)	Donaciones
	1.010	1.663	1.522	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	(7.874)	(4.352)	(24.364)	
IFISA	18	7	166	Operaciones financieras
Total sociedad controlante	18	7	166	
Directores (ii)	(20.224)	(3.734)	(76.161)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(1.210)	(573)	(1.259)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	(21.434)	(4.307)	(77.420)	
Total	(29.195)	(5.762)	(100.740)	

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

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Puerto Retiro	(35)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(35)	-	
Agro-Uranga S.A.	613	1.322	Dividendos recibidos
Uranga Trading S.A.	-	174	Dividendos recibidos
BHSA	20.779	19.852	Dividendos recibidos
Cyrsa S.A.	618	-	Dividendos recibidos
Viflor	-	57	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	387	616	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	4.960	2.027	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	27.357	24.048	
Quality	-	(36.195)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(36.195)	

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

33. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

Concepto	Costos de ventas y servicios del negocio agropecuario (i)	Costos de ventas y servicios del negocio de propiedades urbanas e inversiones (ii)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Existencia al inicio del ejercicio	80.543	28.754	109.297	112.444	104.063
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	32.897	-	32.897	(2.491)	11.732
Cambios en el valor neto de realización de productos agrícolas tras la cosecha	4.642	-	4.642	10.002	(13.136)
Diferencia de conversión	33.041	(662)	32.379	(42.824)	(1.919)
Transferencias	-	163.301	163.301	-	(2.238)
Desvalorizaciones	-	(19.125)	(19.125)	-	-
Cosechas	302.799	-	302.799	393.886	368.993
Compras, clasificaciones y gastos incurridos	236.748	172.710	409.458	384.518	427.162
Consumos	(56.029)	-	(56.029)	(41.688)	(61.686)
Existencia al cierre del ejercicio	(248.268)	(160.999)	(409.267)	(242.856)	(236.109)
Costos al 30.06.2025	386.373	183.979	570.352	-	-
Costos al 30.06.2024	418.512	152.479	-	570.991	-
Costos al 30.06.2023	437.120	159.742	-	-	596.862

(i) Incluye activos biológicos (ver Nota 14).

(ii) Incluye propiedades para la venta (ver Nota 11).



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

34. Activos y pasivos en moneda extranjera

La composición de los saldos en moneda extranjera de los activos y pasivos no monetarios es la siguiente:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.06.2025	30.06.2024
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	120,048	1.196,00	143.578	116.006
Reales	-	-	-	3.764
Euros	0,010	1.406,62	14	14
Pesos uruguayos	-	-	-	29
Créditos por ventas y otros créditos partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	27,257	1.205,00	32.845	26.675
Total Créditos por ventas y otros créditos			176.437	146.488
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	119,087	1.196,00	142.428	145.237
Nuevo Israel Shekel	7,522	357,24	2.687	1.301
Libras esterlinas	0,533	1.639,24	874	1.125
Inversiones en activos financieros partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	2,166	1.205,00	2.610	2.765
Total Inversiones en activos financieros			148.599	150.428
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	3,551	1.196,00	4.247	2.016
Total Instrumentos financieros derivados			4.247	2.016
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	149,620	1.196,00	178.945	73.837
Pesos chilenos	99,709	1,29	129	3.150
Euros	0,010	1.406,62	14	7
Guaraníes	59,218	0,15	9	8
Reales	0,200	220,00	44	96
Nuevo Israel Shekel	0,003	357,24	1	1
Libras esterlinas	0,002	1.639,24	4	4
Pesos uruguayos	0,066	30,22	2	22
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			179.148	77.125
Total activo en moneda extranjera			508.431	376.057
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	84,197	1.205,00	101.457	86.864
Pesos uruguayos	0,993	30,22	30	2.282
Reales	-	1.420,21	-	15.760
Deudas comerciales y otras deudas partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	8,006	1.205,00	9.647	12.732
Pesos bolivianos	0,340	173,76	59	63
Total Deudas comerciales y otras deudas			111.193	117.701
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	5,846	1.205,00	7.044	18.673
Total Pasivos por arrendamientos			7.044	18.673
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	89,193	357,24	31.863	28.322
Total Provisiones			31.863	28.322
Préstamos				
Dólares estadounidenses	962,755	1.205,00	1.160.120	827.548
Préstamos Partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,904	1.205,00	1.089	942
Total Préstamos			1.161.209	828.490
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,037	1.205,00	45	252
Total Instrumentos financieros derivados			45	252
Total pasivo en moneda extranjera			1.311.354	993.438

- (1) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Ver nota 16).
(2) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada ejercicio.
(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

35. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

36. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ejercicio de warrants - CRESUD

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 7,2 millones, equivalentes a ARS 7.842 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 12.703.820 y se procedió a dar de alta un total de 17.718.953 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 1.

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

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo que efectuó la Sociedad con fecha 28 de octubre de 2024, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,3146. Ratio posterior a los ajustes: 1,4075.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4303. Precio posterior a los ajustes: USD 0,4019.

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

Pago de dividendos – BrasilAgro

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 22 de octubre de 2024, BrasilAgro aprobó el pago de dividendos por BRL 155 millones, equivalentes a ARS 33.111 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Programa de Recompra de Acciones - IRSA

Con fecha 11 de julio de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 15.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.550 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Con fecha 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido en el mercado local 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas - IRSA

Con fecha 28 de octubre de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 90.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Asimismo, se aprobó distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias en cartera de VN ARS 10, derivadas de los programas de recompra de acciones, a los señores Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, y la solicitud de emisión y oferta pública de acciones ordinarias complementarias a las autorizadas por la CNV el 8 de febrero de 2021, en el marco del aumento de capital por suscripción de acciones aprobado por asamblea de accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 y directorio de fecha 20 de enero de 2021 por un total de 80.000.000 de acciones de valor nominal ARS 1 (actualmente de valor nominal ARS 10) y con derecho a un voto por acción y 80.000.000 de opciones con derecho a recibir acciones ordinarias.

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

Con fecha 8 de noviembre de 2024, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,3070 (de VN ARS 10) Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,3307 (de VN ARS 10) Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10).

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

Ejercicio de warrants - IRSA

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 6,3 millones, equivalentes a ARS 7.373 millones, correspondientes a la conversión de 14.704.110 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 21.061.631 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

Pago de dividendos – FYO

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 8 de enero de 2025, FYO aprobó el pago de dividendos por USD 3,2 millones.

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

Con fecha 31 de marzo de 2025, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 64.893 millones, el cual será abonado en 10 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista y que se computarán en moneda homogénea de la fecha del pago de cada una de las cuotas. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas. Al 30 de junio de 2025, se cobró la primera cuota.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

37. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase XLVIII - CRESUD

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

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

Ventas de lotes "Ramblas del Plata" - IRSA

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

Obligaciones Negociables Clase XLIX – CRESUD

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

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

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

Reseña Informativa

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

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

Ver adjunto.

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

	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)	30.06.2022 Ajustado (i)	30.06.2021
Activo no corriente	3.842.127	3.857.352	4.425.763	4.648.049	4.929.312
Activo corriente	1.246.695	984.865	1.113.350	1.261.713	1.281.464
Total Activo	5.088.822	4.842.217	5.539.113	5.909.762	6.210.776
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	970.586	968.539	1.077.368	919.038	594.127
Interés no controlante	1.243.206	1.209.702	1.409.462	1.390.106	1.344.942
Total patrimonio neto	2.213.792	2.178.241	2.486.830	2.309.144	1.939.069
Pasivo no corriente	1.873.251	1.744.976	2.018.874	1.952.630	2.982.078
Pasivo corriente	1.001.779	919.000	1.033.409	1.647.988	1.289.629
Total Pasivo	2.875.030	2.663.976	3.052.283	3.600.618	4.271.707
Total pasivo y patrimonio neto	5.088.822	4.842.217	5.539.113	5.909.762	6.210.776

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2025.

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

	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)	30.06.2022 Ajustado (i)	30.06.2021
Resultado operativo	220.945	(172.748)	(128.836)	482.693	181.730
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	26.890	45.943	8.183	(2.178)	(81.215)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	247.835	(126.805)	(120.653)	480.515	100.515
Ingresos financieros	9.419	91.081	11.390	14.597	12.028
Costos financieros	(81.292)	(102.464)	(122.822)	(173.925)	(275.036)
Otros resultados financieros	108.014	259.462	179.237	399.891	366.181
RECPAM	11.435	(35.640)	59.584	4.641	10.474
Resultados financieros, netos	47.576	212.439	127.389	245.204	113.647
Resultado antes de impuesto a las ganancias	295.411	85.634	6.736	725.719	214.162
Impuesto a las ganancias	(71.045)	78.192	384.754	(22.075)	(511.626)
Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas	224.366	163.826	391.490	703.644	(297.464)
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-	(151.201)
Resultado del ejercicio	224.366	163.826	391.490	703.644	(448.665)
Otros resultados integrales del ejercicio	(46.495)	(107.306)	46.846	(235.232)	(208.273)
Resultado integral del ejercicio	177.871	56.520	438.336	468.412	(656.938)
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	79.304	99.079	239.411	320.306	(291.373)
Interés no controlante	98.567	(42.559)	198.925	148.106	(365.565)

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2025.

Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria

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

	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	30.06.2023 Ajustado (i)	30.06.2022 Ajustado (i)	30.06.2021
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.319	115.446	188.028	243.684	162.731
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	(80.565)	129.064	77.262	143.979	1.339.214
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	86.184	(310.520)	(471.725)	(413.516)	(982.311)
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	156.938	(66.010)	(206.435)	(25.853)	519.634

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2025.

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

Ver adjunto.

6. Índices comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.2025		30.06.2024 Ajustado (i)		30.06.2023 Ajustado (i)		30.06.2022 Ajustado (i)		30.06.2021	
<u>Liquidez</u>										
Activo corriente	1.246.695	1,24	984.865	1,07	1.113.350	1,08	1.261.713	0,77	1.281.464	0,99
Pasivo corriente	1.001.779		919.000		1.033.409		1.647.988		1.289.629	
<u>Endeudamiento</u>										
Pasivo total	2.875.030	1,30	2.663.976	1,22	3.052.283	1,23	3.600.618	1,56	4.271.707	2,20
Patrimonio neto total	2.213.792		2.178.241		2.486.830		2.309.144		1.939.069	
<u>Solvencia</u>										
Patrimonio neto total	2.213.792	0,77	2.178.241	0,82	2.486.830	0,81	2.309.144	0,64	1.939.069	0,45
Pasivo total	2.875.030		2.663.976		3.052.283		3.600.618		4.271.707	
<u>Inmovilización del Capital</u>										
Activo no corriente	3.842.127	0,76	3.857.352	0,80	4.425.763	0,80	4.648.049	0,79	4.929.312	0,79
Activo total	5.088.822		4.842.217		5.539.113		5.909.762		6.210.776	
<u>Rentabilidad</u>										
Resultado del ejercicio	224.366	0,10	163.826	0,07	391.490	0,16	703.644	0,33	(448.665)	(0,17)
Patrimonio neto total promedio	2.196.017		2.332.536		2.397.987		2.124.107		2.649.393	

(i) Ver nota 1 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2025.

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

Ver adjunto.



Véase nuestro informe de fecha 03/09/25
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1/F° 17

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

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

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), acerca de los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante "el Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos del Grupo, Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 3 de septiembre de 2025 de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección "Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria" del presente Informe.

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Grupo y otra documentación pertinente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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

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

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

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

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

También:

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

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

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- g) Nos comunicamos con el Directorio del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria al 30 de junio de 2025 se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación con lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - I. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE);
 - II. los auditores son independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- III. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- e) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- f) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación vigente; y
- g) al 30 de junio de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 645.423.536 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de septiembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular



Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina
T: +(54.11) 4850.0000

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Respuesta de auditoría
----------------------------------	------------------------

Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados

Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, el Grupo utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valorar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2025 es de \$ 1.425.467 millones, representando aproximadamente el 59% del total de las propiedades de inversión del Grupo al 30 de junio de 2025. Estas propiedades se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valorar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino. Esta técnica de valuación requiere que la administración realice juicios y estimaciones con respecto al comportamiento futuro de múltiples variables interrelacionadas, y los cambios en estos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor razonable de estas propiedades.

Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión del Grupo, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables

Los procedimientos de auditoría en relación a esta cuestión clave incluyeron entre otros:

- obtener el entendimiento sobre cómo la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada,
- probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados, tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección y la evaluación de la tasa de descuento, entre otros,
- evaluar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, la razonabilidad de la metodología y la tasa de descuento utilizada,
- evaluar la razonabilidad de las principales premisas utilizadas por la Gerencia en el modelo considerando (i) el desempeño actual y pasado, (ii) la consistencia con datos externos de mercado y (iii) su consistencia con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría,
- probar la precisión matemática de los cálculos para determinar el monto que surge de la metodología y verificar su correcta registración,
- revisar las revelaciones incluidas en los estados



Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

macroeconómicas como inflación, tipo de cambio y el producto bruto interno argentino, lo que a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar la evidencia de auditoría obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

financieros consolidados.

Información que acompaña a los estados financieros consolidados (“otra información”)

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

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

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque



puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros consolidados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria que surge de sus registros contables ascendía a \$645.423.536, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 representan:
 - d.1) el 100% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria por todo concepto en dicho ejercicio;
 - d.2) el 28,36% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, su sociedad controlante, controladas y vinculadas en dicho ejercicio;
 - d.3) el 28,08% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria, su sociedad controlante, controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de septiembre de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de septiembre de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 03/09/2025

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Perteneciente a: CRESUD S.A.

CUIT: 30-50930070-0

Fecha de Cierre: 30/06/2025

Monto total del Activo: \$5.088.822.000.000,00

Intervenida por: Dr. ANDRES SUAREZ

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. ANDRES SUAREZ

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 245 F° 61

Firma en carácter de socio

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

T° 1 F° 17

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

753244

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
epeuziga

