



Memoria y Estados Financieros

Ejercicio 2025

Contenido

1. PERFIL CORPORATIVO	3
2. CARTA A LOS ACCIONISTAS	6
3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO	8
4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES	42
5. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA DIRECCIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES	49
6. ENDEUDAMIENTO	83
7. DIRECTORIO Y GERENCIA SENIOR.....	85
8. DIVIDENDOS	96
9. SUSTENTABILIDAD.....	97
10. INFORMACIÓN BURSÁTIL	104
11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO	1055
ANEXO I: INFORME DE CUMPLIMIENTO DE CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO	106

1. Perfil corporativo

Somos una compañía argentina, líder en el negocio agropecuario desde hace más de 80 años. Producimos bienes de alta calidad, agregando valor a la cadena productiva del agro argentino, con presencia creciente en la región a través de inversiones en Brasil, Paraguay y Bolivia.

Nuestro origen se remonta al año 1936, cuando se crea CRESUD con el fin de administrar los bienes inmobiliarios de la empresa belga Credit Foncier dedicada a préstamos rurales y urbanos en Argentina. Una vez disuelta la compañía que dio origen a CRESUD, entre la década de los 60 y 70 dimos un giro a nuestras actividades para dedicarnos exclusivamente a la actividad agrícola.

En 2005 fundamos BrasilAgro con el fin de replicar nuestro modelo de negocios en Brasil y somos en la actualidad accionistas relevantes. Las acciones de BrasilAgro cotizan en el Novo Mercado del BOVESPA desde mayo de 2006 con el símbolo AGRO3 y nivel II en el NYSE bajo el ticker LND desde noviembre 2012. Al 30 de junio de 2025 detentábamos una participación del 35,22% sobre el capital accionario de dicha compañía, neto de acciones en cartera. En 2008 y 2009 CRESUD continuó con su proceso de expansión regional adquiriendo campos en Bolivia y Paraguay, diversificando su portafolio y replicando su modelo de negocio en dichos países.

Actualmente, somos una de las compañías agropecuarias líderes en la región y la única empresa agropecuaria que cotiza tanto en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BYMA:CRES) como en el NASDAQ de EE.UU (NASDAQ:CRESY) con total transparencia y responsabilidad.

Nuestro sector es uno de los principales motores del desarrollo productivo, económico y social del país. Hemos avanzado en materia de producción, tecnología y competitividad en el sector agrícola, pero aún tenemos mucho por hacer para preservar nuestros recursos naturales, mientras alimentamos a una población creciente.

Producimos granos de oleaginosas y cereales, caña de azúcar y carnes para el mundo buscando la máxima eficiencia en el manejo de los recursos naturales y optimizando nuestros activos. Uno de nuestros mayores capitales es nuestra gente, con décadas de experiencia en nuestra compañía, amplio conocimiento del agronegocio y la realidad local y regional.

Adicionalmente, participamos en el negocio inmobiliario de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA (BYMA:IRSA, NYSE:IRS), una de las compañías de real estate líderes de Argentina, dedicada a la operación de centros comerciales, oficinas y hoteles de lujo en el país, así como inversiones selectivas fuera de la Argentina.

Negocio Agropecuario

Estrategia de la Compañía

Producimos granos de oleaginosas y cereales, caña de azúcar y carnes desde Latinoamérica para el mundo, buscando la máxima eficiencia en el manejo de los recursos naturales y optimizando nuestros activos. A través de la implementación de las mejores prácticas productivas, que nos permiten aplicar todo nuestro conocimiento, potenciamos el valor de la tierra.

Promovemos mejoras en la productividad manteniéndonos a la vanguardia incorporando nuevas tecnologías, técnicas de siembra directa, maquinaria y energías renovables.

Somos expertos en Real Estate, hacemos análisis de mercado, midiendo riesgos y oportunidades, anticipándonos a las tendencias. Contamos con un excelente equipo de profesionales, con amplio conocimiento territorial, para analizar la productividad de la tierra, la factibilidad del negocio y tomar decisiones en el momento justo rotando el portafolio de tierras regularmente.

Memoria Ejercicio 2025

Brindamos los mejores servicios para la comunidad del agro a través de nuestras subsidiarias. Potenciamos los negocios de nuestros clientes mediante los servicios de consultoría, comercialización y acopio que ofrece FyO. Somos pioneros en la creación del primer mercado online de agro, Agrofy, que ya está operando en Argentina, Brasil y Uruguay con planes de expansión regional.

1) Principales Mercados

a) Granos

Vendemos nuestra producción de granos principalmente en el mercado interno. Los precios de nuestros granos se basan en los precios de mercado cotizados en las bolsas de cereales argentinas, tales como la Bolsa de Cereales de Buenos Aires y la Bolsa de Cereales de cada país, que toman como referencia los precios de los mercados internacionales de cereales. La mayor parte de esta producción se vende a exportadores que ofrecen y despachan esta producción al mercado internacional. Los precios se cotizan con referencia al mes de entrega y el puerto en que debe entregarse el producto. Las condiciones distintas del precio, tales como los términos de almacenamiento y despacho, se negocian entre el comprador final y nosotros.

b) Hacienda

Nuestra producción ganadera se vende en el mercado local. Los principales compradores son los frigoríficos y supermercados. El precio de mercado del ganado en Argentina se fija básicamente por la oferta y demanda local. Existe el Mercado Agroganadero (en las afueras de la provincia de Buenos Aires), el cual es referente en la formación de precio para el resto del mercado nacional. Allí se subastan diariamente animales en pie.

Los precios del Mercado Agroganadero se pactan por kilogramo vivo de ganado y son determinados, principalmente por la oferta y la demanda local. Los precios tienden a ser más bajos que en los países industrializados. Algunos supermercados y frigoríficos fijan sus precios por kilogramo de carne en gancho; en estos casos, el precio final resulta afectado por los rendimientos de procesamiento.

2) Clientes

Para el ejercicio económico 2025 nuestras ventas del Negocio Agropecuario (sin incluir venta de establecimientos) fueron efectuadas a aproximadamente 30 clientes. Las ventas a nuestros diez mayores clientes representaron aproximadamente entre el 55% y el 60% de nuestras ventas netas. Algunos de estos clientes, fueron Cargill, FASA, Bunge Alimentos, ACA, Glencore, Quilmes, COFCO, Grobocopatel, Molinos Río de la Plata, Boormalt y Viterra. Firmamos cartas de intención, no vinculantes, con algunos de nuestros principales clientes, que nos permiten estimar el volumen de demanda de ciertos productos y planificar la producción en forma acorde. En general, se realizan contratos de corto plazo con una vigencia inferior a un año.

3) Canales de comercialización y métodos de venta

a) Granos

Normalmente, utilizamos agentes de cereales y otros intermediarios para celebrar operaciones en las bolsas. Vendemos una parte de nuestra producción en forma anticipada mediante contratos a futuro y opciones de compra y venta para obtener cobertura contra una caída de los precios. Aproximadamente el 91% de nuestros contratos a futuro y opciones se celebran en el Mercado a Término de Buenos Aires y el 9% en la Chicago Board of Trade como cobertura.

Memoria Ejercicio 2025

b) Hacienda

Los canales de comercialización son variados. Vendemos en forma directa a los distintos frigoríficos del país además de ferias y remates. Entre nuestros clientes se encuentran Frigorífico Swift, La Anónima, Colombo y Magliano, Frimsa S.A. y Frigorífico General Pico S.A., a precios de categorías de exportación y locales.

Usualmente nos hacemos cargo del flete hasta el mercado y ocasionalmente se paga comisión por las operaciones.

4) Insumos

El costo directo corriente de nuestra producción de granos varía en relación con cada cultivo y normalmente incluye los siguientes costos: de labranza, semillas e insumos agropecuarios. Compramos a granel y almacenamos semillas e insumos agropecuarios para beneficiarnos con los descuentos ofrecidos fuera de temporada.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Fundada en 1943, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA" o la "Compañía" indistintamente) es la mayor empresa argentina inversora en bienes raíces y la única empresa inmobiliaria argentina que cotiza sus acciones en Bolsas y Mercados Argentinos ("BYMA") y en la Bolsa de Comercio de Nueva York ("NYSE").

La Compañía está directa e indirectamente involucrada mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles en Argentina, incluyendo:

- i. la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales;
- ii. la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades que no constituyen centros comerciales, principalmente con fines de locación;
- iii. el desarrollo y venta de propiedades residenciales;
- iv. la adquisición y explotación de hoteles de lujo;
- v. la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e
- vi. inversiones selectivas fuera de la Argentina.

2. Carta a los accionistas

Señores accionistas,

Finalizamos una nueva campaña agropecuaria regional en un contexto de precios internacionales de commodities estables, pero en niveles históricamente bajos, y costos de insumos que, aunque bajaron levemente, siguen siendo altos en relación con los precios, en un marco de irregularidades climáticas que se vienen observando en las últimas campañas. En Argentina, las lluvias tardías y distanciadas volvieron a afectar los rindes en el norte, principalmente en soja y maíz, mientras que la zona centro y sur registró mejores condiciones. En BrasilAgro, las condiciones climáticas adversas redujeron los rindes de soja y algodón, aunque la producción total creció respecto a la campaña pasada gracias al buen desempeño del maíz y la expansión de área sembrada. La caña de azúcar se vio afectada por sequías iniciales y heladas tardías, pero un entorno de precios favorable permitió sostener márgenes sólidos en comparación con el año anterior.

En el plano macroeconómico local, la flexibilización cambiaria y la reducción de retenciones a los granos —soja del 33% al 26%, trigo y maíz del 12% al 9,5%, y eliminación para economías regionales— generaron un impulso inmediato en los precios disponibles y futuros. Adicionalmente, se redujeron las retenciones a la carne del 9% al 5%. Estas medidas mejoran las expectativas del sector agropecuario en Argentina y la rentabilidad proyectada para la próxima campaña.

El EBITDA ajustado consolidado de la compañía alcanzó aproximadamente ARS 265.981 millones en el ejercicio 2025, de los cuales ARS 58.698 millones provienen del negocio agropecuario y ARS 207.283 millones del negocio de propiedades urbanas e inversiones (a través de IRSA). El resultado neto del ejercicio fue una ganancia de ARS 224.366 millones.

Durante la campaña 2024/25 sembramos una mayor superficie que el año anterior -principalmente en campos alquilados-, alcanzando aproximadamente 300 mil hectáreas en la región, con una producción de 830 mil toneladas de granos. Los rendimientos promedio se ubicaron en torno a 2,6 tn/ha en soja y 5,5 tn/ha en maíz.

La gestión ganadera, focalizada en campos propios en Argentina, Brasil y Paraguay, registró un incremento en la producción de carne gracias a un mayor encierre en los feedlots de Salta y La Pampa. Los márgenes se vieron favorecidos por precios firmes de la hacienda y por la buena relación insumo-producto que generan los menores precios de los granos, lo que nos permitió capitalizar nuestra diversificación transformando granos en carne y ampliando nuestras capacidades de engorde.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio de tierras, concretamos operaciones de venta de campos durante el ejercicio y con posterioridad en la región, con muy buenos retornos, que podrían reinvertirse en activos con mayor potencial de apreciación. En particular, observamos una mayor demanda por nuestros campos en Argentina, donde los precios de la tierra han quedado rezagados frente a otros mercados del mundo pero ya muestran señales incipientes de recuperación, lo que abre una oportunidad para captar valor en futuras transacciones.

En septiembre de 2024, vendimos una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento *Los Pozos*, en Salta, Argentina, por USD 2,23 millones (USD/ha 614), quedando un remanente de aproximadamente 231.700 hectáreas en manos de la compañía. La operación generó una ganancia aproximada de ARS 2.150 millones.

Por su parte, nuestra subsidiaria BrasilAgro concretó tres operaciones de venta durante el ejercicio. En septiembre de 2024 completó la segunda etapa de Alto Taquari en Mato Grosso, con 1.157 hectáreas productivas por BRL 189,4 millones, operación que estaba contabilizada en BRL 31,3 millones y arrojó una TIR estimada en reales del 18,6%. En junio de 2025 concretó la venta de la totalidad del campo Preferencia en Bahía, de 17.799 hectáreas (12.413 productivas), por BRL 141,1 millones, de los cuales ya se cobraron BRL 42 millones y el resto se abonará en seis cuotas anuales. Registrada en BRL 34,7 millones, la operación generó una ganancia significativa para la compañía.

Memoria Ejercicio 2025

Asimismo, durante el ejercicio se concretó la transferencia de la tercera y cuarta etapa de la venta de Río do Meio, firmada en noviembre de 2022 por un total de 852 hectáreas y el equivalente a BRL 17 millones.

Futuros y Opciones (FyO), compañía a través de la cual tenemos exposición al segmento de servicios comerciales agropecuarios, continúa consolidando su liderazgo en la comercialización de granos, con fuerte foco en la transformación digital y la expansión regional en Brasil a través de Biond. En paralelo, Amauta, especializada en nutrición vegetal y promotora de una agricultura más eficiente y sostenible, sigue creciendo en Argentina y afianzando su presencia regional en Uruguay, Chile, Bolivia y Brasil.

Nuestro negocio de propiedades urbanas e inversiones, a través de nuestra inversión en IRSA, registró una buena performance en sus negocios de renta, principalmente centros comerciales y oficinas. Además, lanzó desarrollos estratégicos como Ramblas del Plata en Puerto Madero Sur, que impulsará el crecimiento en los próximos años y que, en su etapa inicial, mostró un gran avance en la comercialización de sus lotes. El contexto macro local de desinflación y flexibilización cambiaria, el blanqueo de capitales y el regreso del crédito hipotecario favorecieron una mayor dinámica en el mercado inmobiliario y abre nuevas oportunidades para el desarrollo de nuestro portafolio urbano.

En materia financiera, emitimos Obligaciones Negociables en el mercado local por USD 136,7 millones y distribuimos dividendos en efectivo por ARS 45.000 millones. Destacamos la mejora de nuestra calificación de riesgo local de AA+ a AAA(arg) por parte de FIX SCR, un reconocimiento que refleja la solidez de nuestra estructura de capital.

En el plano de la sostenibilidad, certificamos bajo el estándar RTRS la producción de soja y maíz en siete campos adicionales —dos propios y cinco alquilados—, lo que representa aproximadamente el 25% de nuestra producción de soja y el 15% de la de maíz en Argentina. Este avance reafirma nuestro compromiso con las mejores prácticas agrícolas y con una gestión responsable del medio ambiente. Seguimos incorporando nuevas tecnologías que optimizan el uso de recursos y elevan la eficiencia productiva. En el ámbito social, fortalecimos el vínculo con las comunidades mediante programas educativos, voluntariados corporativos y jornadas de campo con estudiantes universitarios de las regiones donde operamos. Este año celebramos los 20 años de nuestra escuela “Mario J. Elsztain” en el establecimiento *Los Pozos*, un ejemplo concreto de integración entre producción y comunidad. Sostenemos la visión de producir alimentos de forma responsable, desde Sudamérica, para un mundo que los demanda, guiados por el compromiso de nuestros equipos y elevados estándares de gobierno corporativo.

Las perspectivas para la campaña 2026 son positivas, esperándose buenas condiciones climáticas en general. En Argentina, las recientes medidas de flexibilización cambiaria y reducción de retenciones a los granos y la carne generan un impulso adicional, mejorando las proyecciones de márgenes y rentabilidad. Apuntamos a crecer en superficie sembrada tanto en campos propios como en alquilados y también a intensificar nuestro negocio ganadero, principalmente en feedlots, aprovechando la favorable relación insumo-producto. Asimismo, esperamos que continúe el dinamismo del mercado de real estate para concretar ventas de campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación. Por su parte, confiamos en que nuestras subsidiarias de servicios agropecuarios (FyO) y de real estate urbano (IRSA) podrán mantener la fortaleza de sus negocios y generar buenos resultados.

Con un futuro que presenta desafíos y oportunidades, creemos que el compromiso de nuestros empleados, la fortaleza de nuestro management y la confianza de nuestros accionistas van a ser fundamentales para poder seguir creciendo y ejecutando con éxito nuestra estrategia.

A todos ustedes, muchas gracias.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

3. Reseña del año transcurrido

Contexto económico en el que opera el Grupo

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). No obstante, 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, 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. La memoria y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

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 en los estados financieros del presente ejercicio.

Negocio agropecuario

Portafolio

Durante el ejercicio explotamos una superficie aproximada de 596.017 hectáreas distribuida en 27 campos propios ubicados en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, de las cuales aproximadamente 105.317 hectáreas se destinaron para la producción de granos, aproximadamente 69.029 hectáreas a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 19.694 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne. Las 316.977 hectáreas restantes de reservas de tierras corresponden principalmente a montes naturales. Además, tenemos el derecho de concesión sobre aproximadamente 132.000 hectáreas de tierra por un período de 35 años, con opción de prórroga por otros 29 años. De este total hemos destinado 22.469 hectáreas a la producción agrícola y 2.696 hectáreas a la producción ganadera, 1.405 arrendadas a terceros y las restantes 105.430 corresponden a monte natural. Asimismo, durante el año fiscal finalizado el 30 de junio de 2025, arrendamos 118.638 hectáreas a terceros para la producción agrícola y 10.896 hectáreas para la producción ganadera.

El siguiente cuadro presenta, a las fechas que se indican, la extensión de campo utilizada para cada actividad productiva (incluido el total de campos propios, arrendados y en concesión):

	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾
Granos ⁽²⁾	246.424	232.472	223.178	220.663	224.185
Hacienda vacuna ⁽³⁾	82.621	81.605	82.431	78.537	80.835
Hacienda lanar	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Reservas de Tierra	427.926	445.145	464.858	457.711	466.421
Campos propios arrendados a terceros	21.099	21.380	28.064	25.103	25.908
Total	863.070	865.602	883.531	867.014	882.349

(1) Incluye Brasil, Paraguay, Agro-Uranga S.A al 34,86% y 132.000 has en Concesión.
(2) Incluye trigo, maíz, girasol, soja, sorgo y otros.
(3) Cría y engorde.

Memoria Ejercicio 2025

A continuación, mostramos la estructura patrimonial, los resultados, el flujo de efectivo y los indicadores del grupo durante los últimos cinco años fiscales.

Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-25	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21
Activo corriente	1.246.695	984.865	1.113.350	1.261.713	1.281.464
Activo no corriente	3.854.787	3.857.352	4.425.763	4.648.049	4.929.312
Total del activo	5.101.482	4.842.217	5.539.113	5.909.762	6.210.776
Pasivo corriente	981.366	919.000	1.033.409	1.647.988	1.289.629
Pasivo no corriente	1.893.665	1.744.976	2.018.874	1.952.630	2.982.078
Total del pasivo	2.875.031	2.663.976	3.052.283	3.600.618	4.271.707
Total capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante	977.430	968.539	1.077.368	919.038	594.127
Participaciones de terceros (o participación minoritaria)	1.249.021	1.209.702	1.409.462	1.390.106	1.344.942
Patrimonio neto	2.226.451	2.178.241	2.486.830	2.309.144	1.939.069
Total del pasivo más participaciones de terceros (o participación minoritaria) más patrimonio neto	5.101.482	4.842.217	5.539.113	5.909.762	6.210.776

Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-25	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21
Resultado bruto	368.054	406.483	369.174	474.165	411.204
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
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 operaciones continuadas	224.366	163.826	391.490	703.644	-297.464
Resultado de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-	-151.201
Resultado del ejercicio	224.366	163.826	391.490	703.644	-448.665
Accionistas de la sociedad controlante	96.148	135.726	220.232	414.300	-230.158
Interés no controlante	128.218	28.100	171.258	289.344	-218.507

Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

En ARS millones	Jun-25	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21
Fondos generados por las actividades operativas	151.319	115.446	188.028	243.684	162.731
Fondos (utilizados en) / generados por las actividades de inversión	-80.565	129.064	77.262	143.979	1.339.214
Fondos generados por / (utilizados en) las actividades de financiación	86.184	-310.520	-471.725	-413.516	-982.311
Total de fondos (utilizados) / generados durante el ejercicio	156.938	-66.010	-206.435	-25.853	519.634

Indicadores

	Jun-25	Jun-24	Jun-23	Jun-22	Jun-21
Liquidez ⁽¹⁾	1,270	1,072	1,077	0,766	0,994
Solvencia ⁽²⁾	0,774	0,818	0,815	0,641	0,454
Inmovilización del capital ⁽³⁾	0,756	0,797	0,799	0,787	0,794
Rentabilidad ⁽⁴⁾	0,102	0,070	0,163	0,331	-0,169

(1) Activo corriente/ Pasivo corriente

(2) Patrimonio Neto Total /Pasivo Total

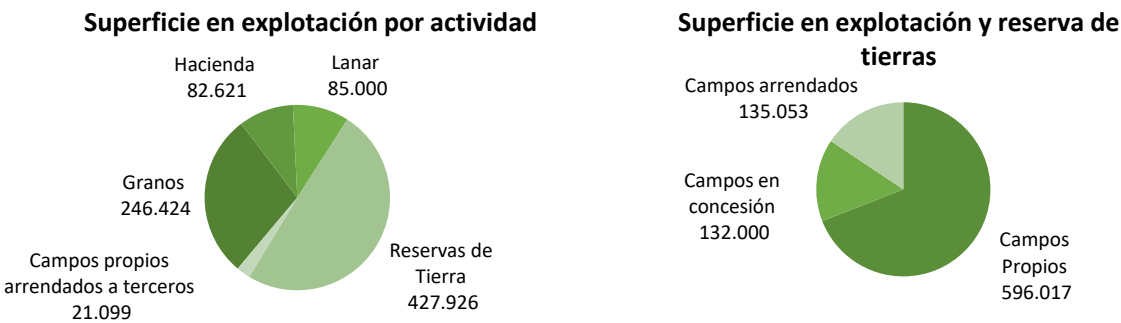
(3) Activo no corriente/ total del Activo

(4) Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio Neto Total promedio

Operaciones y principales actividades

Durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, desarrollamos operaciones en 27 campos propios y/o de nuestras subsidiarias y/o afiliadas y 126 campos arrendados. Algunos de los campos que poseemos están destinados a más de una actividad productiva al mismo tiempo.

Los siguientes gráficos presentan, para el ejercicio 2025, la superficie en explotación para cada una de las actividades, así como la superficie en explotación y hectáreas como reservas de tierras.



1) Venta y Transformación de tierras

Adquisición de campos

Buscamos incrementar nuestro portafolio de campos, mediante la adquisición de grandes superficies de tierras con alto potencial de apreciación. También nos proponemos incrementar la productividad de la tierra aplicando tecnología de última generación para mejorar los rendimientos agrícolas.

Varios intermediarios importantes con los que trabajamos en forma regular en general nos ofrecen campos que están disponibles para la venta. La decisión de comprar campos se basa en la evaluación de una gran cantidad de factores. Además de la ubicación del campo, normalmente realizamos un análisis del suelo y del agua, incluida la calidad del suelo y su adaptación para el uso previsto (ya sea para la producción agrícola, ganadera o lechera), una clasificación de los diversos sectores de la parcela, los usos anteriores del campo, una descripción de las mejoras realizadas en ella, las servidumbres, derechos de paso u otras variantes de dominio aplicables, fotografías satelitales del campo (que son útiles para relevar características de drenaje del suelo durante distintos ciclos de precipitaciones) y datos comparativos detallados en relación con los campos vecinos (en general en un radio de 50 kilómetros). En función de los factores precedentes, evaluamos el campo en términos del precio de venta comparado con la potencial productividad de la tierra y el potencial de valorización del capital. Consideramos que la competencia por la adquisición de campos se limita en general a pequeños productores para la compra de parcelas más pequeñas, y que existe menor competencia para la compra de parcelas más grandes.

La siguiente tabla presenta, para los ejercicios indicados y en términos reales, cierta información relativa a los campos adquiridos durante los últimos 12 ejercicios económicos finalizados el 30 de junio:

Año	Cantidad de campos adquiridos	Valor de adquisición (ARS MM)
2013 a 2016	-	-
2017	1	43.546
2018 a 2019	-	-
2020	1	8.691
2021 a 2022	-	-
2023	2	77.693
2024	-	-
2025	-	-

Memoria Ejercicio 2025

Venta de campos

En forma periódica vendemos propiedades que han alcanzado una valuación considerable para reinvertir en nuevos campos con mayor potencial de revalorización. Contemplamos la posibilidad de vender campos en función de una cantidad de factores, incluido el rendimiento futuro previsto del campo para su explotación agropecuaria, el potencial de apreciación del campo, la disponibilidad de otras oportunidades de inversión y factores cíclicos que afectan los valores globales de los campos.

El 26 de septiembre de 2024, BrasilAgro concretó la venta del saldo de 1.157 hectáreas del campo Alto Taquari, ubicado en el estado de Mato Grosso, Brasil. El contrato se firmó el 1 de septiembre de 2021 y estableció la transferencia de la posesión en dos etapas, habiendo sido la primera el 10 de octubre de 2021. El monto a pagar se fijó en 1,27 millones de sacos de soja, equivalentes a BRL 189,4 millones a la fecha de la transacción.

El 30 de septiembre de 2024, la Compañía vendió una fracción de 3.630 hectáreas de reserva con potencial productivo del establecimiento "Los Pozos", ubicado en la Provincia de Salta, Argentina, quedando un remanente de aproximadamente 231.700 hectáreas de dicho establecimiento en manos de la sociedad. El monto total de la operación fue de USD 2,23 millones (USD/ha 614), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 1,1 millones. El saldo remanente de USD 1,13 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en 1 cuota en septiembre de 2025. La fracción de campo estaba valuada contablemente en ARS 56 millones y la ganancia de la operación asciende a la suma aproximada de ARS 2.150 millones. En la misma fecha, BrasilAgro transfirió 190 hectáreas del campo Rio do Meio, ubicado en Correntina, estado de Bahía, Brasil. El contrato se firmó el 8 de noviembre de 2022 y estableció la transferencia de la propiedad en cuatro fases, siendo ésta la tercera. La cuarta y última transferencia de 662 hectáreas se realizó en mayo de 2025. El monto a pagar de la tercera transferencia se fijó en 54 mil sacos de soja, equivalentes a BRL 7 millones y la de la cuarta en 75,5 mil sacos de soja, equivalentes a BRL 10 millones a la fecha de cada transacción.

Finalmente, en junio de 2025, BrasilAgro concretó la venta de la totalidad del campo "Preferencia" de 17.799 hectáreas (12,413 hectáreas productivas) ubicado en el Municipio de Baianópolis, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2008. El monto total de la operación fue fijado en BRL 141,1 millones, de los cuales se han cobrado a la fecha BRL 42,0 millones y el saldo remanente se realizará en seis pagos anuales. El campo estaba valuado en los libros en BRL 34,7 millones. La tasa interna de retorno en dólares alcanzada fue de aproximadamente 1,8%.

La siguiente tabla presenta, para los ejercicios indicados y en términos reales, cierta información relativa a las ventas de campos durante cada uno de los últimos 12 ejercicios económicos finalizados el 30 de junio:

Año	Cantidad de Fracciones y/o campos vendidos	Venta (ARS MM)	Valor Libros (ARS MM)	Ganancia (ARS MM) ⁽¹⁾
2013	4 (1 campo y 3 fracciones)	64.008	35.220	28.788
2014	2 (1 campo y 1 fracción)	22.378	8.610	13.768
2015	6 (3 campos y 3 fracciones)	108.262	32.551	75.711
2016	-	6.359	-	-
2017	6 (3 campos y 3 fracciones)	38.001	16.214	21.787
2018	3 (1 campo y 2 fracciones)	62.378	9.168	53.210
2019	3 fracciones	56.080	9.380	46.700
2020	4 fracciones	15.932	8.453	7.477
2021	2 fracciones	36.750	10.653	26.097
2022	2 fracciones ⁽³⁾	90.060	27.761	62.299
2023	4 (1 campo y 3 fracciones) ⁽³⁾	101.437	23.605	77.832
2024 ⁽⁴⁾	3 fracciones	120.636	10.805	109.831
2025 ⁽⁵⁾	4 (1 campo y 3 fracciones)	55.021	13.048	41.973

(1) Incluye la diferencia entre el producido bruto de las ventas (neto de todos los impuestos y comisiones) y el valor de libros de los activos vendidos.

(2) Incluye una venta de campo y dos fracciones. La venta de "La Adela" a nuestra subsidiaria IRSA, al ser una operación entre partes relacionadas, bajo IFRS no refleja resultado y no está incluido dentro de la ganancia por venta de campos de ARS 1.227,7 millones.

(3) El resultado por la venta de los campos considerados Propiedad, Planta y Equipo en Brasil no incluye el resultado por valor razonable reconocido en ejercicios anteriores.

(4) El monto incluye el reconocimiento residual de ventas ya realizadas de BrasilAgro (Jatobá III, IV, V, VI y VII).

(5) El monto incluye la transferencia de hectáreas de Alto Taquari y Rio do Meio.

Memoria Ejercicio 2025

Potencial productivo de Tierras

Creemos que existe un importante potencial productivo en nuestras tierras agrícolas y, a través de la implementación de las mejores prácticas productivas, que nos permiten aplicar todo nuestro conocimiento, potenciamos el valor de la tierra e incrementamos su productividad.

Al 30 de junio de 2025 poseíamos reservas de tierras en la región por más de 316.977 hectáreas propias las cuales se adquirieron a precios muy convenientes. Además, contamos con 105.430 hectáreas en concesión como reserva.

Durante esta campaña hemos incorporado a nuestro portafolio 1.703 hectáreas productivas en la región: 1.022 hectáreas en Argentina y 681 hectáreas en Brasil a través de BrasilAgro.

Superficie incorporada como productiva (ha)	2025	2024
Argentina	1.022	1.300
Brasil	681	3.616
Total	1.703	4.916

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el año anterior:

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	-	-	100,0%
Costos	-389	-318	22,3%
Pérdida bruta	-389	-318	22,3%
Resultado neto por cambios valor razonable de propiedades de inversión	12.467	-10.392	-
Resultado por venta de campos	41.992	73.352	-42,8%
Gastos generales y de administración	-86	-88	-2,3%
Gastos de comercialización	-1.552	-1.658	-6,4%
Otros resultados operativos, netos	3.497	19.151	-81,7%
Ganancia operativa	55.929	80.047	-30,1%
Ganancia del segmento	55.929	80.047	-30,1%

2) Producción Agropecuaria

Producción

El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, nuestro volumen de producción medido en toneladas:

Volumen de Producción ⁽¹⁾	PF2025	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021
Maíz	237.951	348.302	291.236	401.104	342.726
Soja	367.654	329.890	302.430	327.176	339.954
Trigo	44.439	28.800	21.419	35.398	36.594
Sorgo	1.425	11.965	8.978	15.469	26.704
Girasol	616	971	9.617	3.493	4.846
Algodón	19.036	18.038	12.343	7.157	8.781
Otros	19.901	25.952	6.890	15.068	16.628
Total de Granos (ton)	691.022	763.918	652.913	804.865	776.233
Caña de Azúcar (ton)	1.840.588	1.488.530	1.640.394	2.187.134	2.364.535
Hacienda Carne (ton)	11.572	9.982	9.743	8.746	9.956

(1) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

Memoria Ejercicio 2025

Granos y Caña de Azúcar

Nuestra producción agrícola consiste fundamentalmente en el cultivo de granos y oleaginosas y caña de azúcar. Entre nuestros principales cultivos se encuentran: soja, trigo, maíz y girasol. Otros cultivos, como el sorgo y el maní, se siembran en forma ocasional y representan un pequeño porcentaje del total de campo sembrado.

A continuación, se muestra el origen geográfico de nuestra producción agrícola durante las últimas cuatro campañas

PF2025					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	163.496	73.341	-	1.114	237.951
Soja	141.623	216.296	3.624	6.111	367.654
Trigo	44.439	-	-	-	44.439
Sorgo	1.425	-	-	-	1.425
Girasol	616	-	-	-	616
Algodón	3.489	15.547	-	-	19.036
Otros	10.512	9.388	-	-	19.900
Totales Granos y Otros	365.600	314.572	3.624	7.225	691.021

Caña de Azúcar	-	1.735.045	105.543	-	1.840.588
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

PF2024					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	233.024	111.200	2.377	1.701	348.302
Soja	118.197	203.334	-	8.359	329.890
Trigo	28.800	-	-	-	28.800
Sorgo	9.242	2.578	-	145	11.965
Girasol	971	-	-	-	971
Algodón	1.002	14.737	2.299	-	18.038
Otros	10.612	15.263	77	-	25.952
Totales Granos y Otros	401.848	347.112	4.753	10.205	763.918

Caña de Azúcar	-	1.329.888	158.642	-	1.488.530
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

PF2023					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	159.246	117.642	819	13.528	291.235
Soja	92.423	183.453	16.119	10.435	302.430
Trigo	21.419	8.588	-	3.755	33.762
Sorgo	4.899	-	-	-	4.899
Girasol	8.710	4.091	-	-12	12.789
Algodón	-	752	155	-	907
Otros	6.890	-	-	-	6.890
Totales Granos y Otros	293.587	314.526	17.093	27.706	652.912

Caña de Azúcar	-	1.523.387	117.007	-	1.640.394
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

PF2022					
en toneladas	Argentina	Brasil	Bolivia	Paraguay	Totales
Maíz	259.059	131.155	3.877	7.013	401.104
Soja	129.276	180.509	17.391	-	327.176
Trigo	34.938	-	460	-	35.398
Sorgo	26.232	292	180	-	26.704
Girasol	3.493	-	-	-	3.493
Algodón	-	7.157	-	-	7.157
Otros	7.178	7.549	5	336	15.068
Totales Granos y Otros	460.176	326.662	21.913	7.349	816.100

Caña de Azúcar	-	2.083.485	103.649	-	2.187.134
-----------------------	----------	------------------	----------------	----------	------------------

Memoria Ejercicio 2025

Venta

A continuación, presentamos el volumen total vendido según su origen geográfico medido en miles de toneladas:

Volumen de Ventas ⁽³⁾	PF2025			PF2024			PF2023			PF2022			PF2021		
	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total	M.L. ⁽¹⁾	M.E. ⁽²⁾	Total
Maíz	195,0	26,7	221,7	241,4	110,1	351,49	184,5	97,6	282,06	295,2	72,5	367,7	286,6	70,0	356,6
Soja	138,5	148,6	287,1	150,2	119,9	270,12	163,9	114,7	278,56	255,0	128,0	383,0	229,3	56,1	285,4
Trigo	28,4	-	28,4	31,1	-	31,14	16,9	-	16,94	34,1	-	34,1	31,6	3,1	34,7
Sorgo	13,2	-	13,2	4,2	-	4,17	15,5	-	15,51	30,0	-	30,0	3,4	-	3,4
Girasol	0,6	-	0,6	3,5	-	3,52	8,3	-	8,26	3,0	-	3,0	4,7	-	4,7
Algodón	13,5	5,8	19,3	15,1	3,6	18,71	6,9	-	6,92	3,3	1,3	4,6	7,2	-	7,2
Otros	13,3	-	13,3	18,2	-	18,15	9,5	-	9,48	9,8	1,4	11,2	6,4	1,0	7,4
Total de Granos (mil ton)	402,5	181,1	583,6	463,7	233,6	697,3	405,5	212,3	617,7	630,4	203,2	833,6	569,2	130,2	699,4
Caña de Azúcar (mil ton)	1.840,6	-	1.840,6	1.488,5	-	1.488,5	1.640,4	-	1.640,4	1.997,3	-	1.997,3	2.169,9	-	2.169,9
Hacienda Carne (mil ton)	16,6	-	16,6	49,5	-	49,5	10,4	-	10,4	12,5	-	12,5	16,6	-	16,6

(1) Mercado Local

(2) Mercado Extranjero

(3) Incluye BrasilAgro. No incluye Agro-Uranga S.A

El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios que se indican a continuación, la superficie de campo sembrado propio, arrendado, en concesión y arrendado a terceros que se dedica a la producción agrícola medido en hectáreas:

	2025 ⁽¹⁾	2024 ⁽¹⁾	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽¹⁾
Propio	112.128	114.674	113.720	113.452	109.576
Arrendado	150.836	124.844	121.713	122.662	130.940
En Concesión	22.469	22.087	22.314	22.121	22.771
Arrendados a 3ros	18.204	21.380	27.994	23.778	24.133
Total	303.637	282.985	285.741	282.013	287.420

(1) Incluye superficie en doble cultivo, la totalidad de los campos en Argentina, Bolivia, Paraguay y Brasil; y Agrourenga (Subsidiaria - 34,86%).

Stock de Cultivos (en tn)	PF 2025	PF 2024	Variación
Maíz	47.960	30.993	54,7%
Soja	160.867	122.491	31,3%
Girasol	941	612	53,8%
Sorgo	801	6.680	-88,0%
Trigo	15.775	2.159	630,7%
Algodón	4.059	3.818	6,3%
Frijoles	7.681	7.351	4,5%
Otros	6.381	3.755	69,9%
Total	244.465	177.859	37,4%

Procuramos diversificar nuestro mix de productos y la ubicación geográfica de nuestros campos para lograr un equilibrio adecuado entre los dos riesgos principales asociados con nuestras actividades: condiciones climáticas y las fluctuaciones en los precios de los *commodities*. A fin de reducir tales riesgos, poseemos y arrendamos campos en diversas regiones de Argentina con diferentes condiciones climáticas que nos permiten sembrar una gama diversificada de productos. Nuestros campos arrendados para cultivos están ubicados mayormente en la región Pampeana, un área favorable para la producción de granos. Los campos arrendados son objeto de un estudio previo por parte de técnicos que analizan las expectativas de producción futuras en función del uso histórico de la tierra. La vigencia inicial de los contratos de locación es generalmente de una o tres campañas. Los arrendamientos de campos para producción de granos en general consisten en contratos de arrendamiento con pagos basados en un monto fijo de pesos por hectárea o contratos de aparcería con pagos en especie basados en un porcentaje del cultivo obtenido o una cantidad fija de toneladas de granos obtenidas o su valor equivalente en pesos. La principal ventaja del arrendamiento de campos es que los arrendamientos no nos exigen comprometer grandes montos de capital para la adquisición de tierras y nos permite incrementar nuestra escala en el corto plazo y reducir el riesgo de inclemencias climáticas. La desventaja de

Memoria Ejercicio 2025

esta estrategia es que el costo del arrendamiento puede incrementarse en el transcurso del tiempo, en parte, debido a que el incremento en la demanda de tierras arrendadas incrementa el valor del terreno arrendado.

Para incrementar nuestro rendimiento productivo, utilizamos, además de tecnología de última generación, el control de labores que implica el monitoreo de la calidad de la siembra (densidad, fertilización, distribución y profundidad), el monitoreo de la cosecha (determinación de pérdidas naturales y por cosechadora) y la verificación de la calidad del grano embolsado. De esta manera, trabajamos en forma conjunta con nuestros proveedores para lograr el mejor manejo de insumos, agua y suelos.

La siembra de trigo se realiza de junio a agosto y la cosecha, de diciembre a enero. El maíz, la soja y el girasol se siembran en el período comprendido entre septiembre y diciembre y se cosechan de febrero a agosto. Los granos quedan en disponibilidad para su venta como *commodities* después de la cosecha durante el período comprendido entre diciembre y junio y, habitualmente, almacenamos una parte de nuestra producción hasta que los precios se recuperan de la caída que normalmente tiene lugar en la época de la cosecha. La mayor parte de la producción, especialmente soja, trigo, maíz y sorgo, se venden y entregan a los compradores en virtud de contratos en los que las condiciones de precio se fijan por referencia al precio de mercado en un momento específico determinado por nosotros en el futuro. El resto de la producción se vende a los precios corrientes del mercado o bien se entrega para cubrir cualquier contrato de futuros que hubiéramos celebrado.

AgroUranga S.A.

Al 30 de junio de 2025, nuestra tenencia indirecta en AgroUranga era del 34,86%. Esta Compañía optimiza los procesos productivos, obteniendo excelentes resultados, poniendo especial énfasis en la conservación del suelo, la racionalidad de las técnicas utilizadas y la protección del medio ambiente.

Actualmente, con su equipo de comercio exterior, está dedicado a desarrollar nuevos productos para incrementar significativamente su volumen de exportación, alentados por la creciente demanda mundial.

Arrendamiento de campos

Realizamos nuestras actividades en campos propios y arrendados a terceros. Los pagos de arrendamiento incrementan nuestros costos de producción, dado que las sumas pagadas en concepto de arrendamiento se registran como gastos operativos. Por ende, los costos de producción por hectárea en los campos arrendados son mayores que en los campos de nuestra propiedad.

Nuestra política de arrendamiento de campos está destinada a complementar nuestra estrategia de expansión, empleando nuestra liquidez para realizar inversiones productivas en nuestras principales actividades agrícolas. Por otra parte, nuestra estrategia de arrendamiento nos brinda un nivel adicional de flexibilidad en la participación de cada uno de nuestros productos en la producción total, logrando de este modo una mayor diversificación.

La duración inicial de los contratos de arrendamiento es por dos campañas agrícolas en el 60% de la superficie que arrendamos y por tres campañas agrícolas en el 11%, modalidad que buscamos incrementar cada año.

El arrendamiento de campos para producción de granos consiste en contratos de arrendamiento con pagos basados en una suma fija de quintales de granos por hectárea cultivable, o contratos de aparcería, donde se pacta el porcentaje de la distribución de frutos entre las partes. El arrendamiento de campos para cría de ganado consiste en contratos de arrendamiento con pagos basados en una suma fija de kilos de novillo por hectárea más una suma variable, en el supuesto de existir un margen neto positivo del campo.

Durante el ejercicio 2025 arrendamos a terceros un total de 126 campos que abarcan 135.052 hectáreas, incluyendo 67.265 hectáreas a través de BrasilAgro. Del total de la superficie arrendada, 118.638 hectáreas fueron destinadas a la producción agrícola, incluyendo la doble cosecha, y 10.896 hectáreas a la ganadería. Las tierras para producción agrícola se arrendaron, principalmente a un precio fijo antes de la cosecha y solamente un pequeño porcentaje estaba sujeto a contratos de aparcería.

Memoria Ejercicio 2025

El siguiente cuadro muestra un detalle de la cantidad de hectáreas de campos arrendados destinados para cada una de nuestras principales actividades productivas:

	2025	2024	2023	2022	2021
Granos	118.638	100.612	99.183	100.470	107.013
Hacienda	10.896	11.596	13.821	12.590	12.635

Ante la suba de los precios de las tierras, adoptamos la política de no convalidar precios excesivos y de ser muy estrictos a la hora de tomar la decisión de arrendar, eligiendo tierras cuyos precios nos permitieran obtener márgenes apropiados.

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del Grupo durante este año fiscal en comparación con el mismo período de los últimos dos años:

Granos

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	197.038	258.615	-23,8%
Costos	-172.437	-235.306	-26,7%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	1.163	11.869	-90,2%
Cambios en el VNR de los productos agrícolas	4.688	9.999	-53,1%
Resultado bruto	30.452	45.177	-32,6%
Gastos generales y de administración	-16.143	-19.616	-17,7%
Gastos de comercialización	-30.257	-35.372	-14,5%
Otros resultados operativos, netos	10.356	13.699	-24,4%
Resultado operativo	-5.592	3.888	-
Resultado por participación en asociadas	363	2.158	-83,2%
Resultado de la actividad	-5.229	6.046	-

Caña de Azúcar

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	71.980	66.034	9,0%
Costos	-63.036	-58.735	7,3%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	8.724	4.432	96,8%
Resultado bruto	17.668	11.731	50,6%
Gastos generales y de administración	-3.816	-4.148	-8,0%
Gastos de comercialización	-2.051	-2.090	-1,9%
Otros resultados operativos, netos	-2.870	-1.219	135,4%
Resultado operativo	8.931	4.274	109,0%
Resultado de la actividad	8.931	4.274	109,0%

Hacienda

Nuestra producción ganadera involucra especialmente la cría y engorde de ganado de nuestro propio stock. En algunos casos, si las condiciones de mercado son favorables, adquirimos y engordamos ganado para la venta a frigoríficos y supermercados. A junio de 2025, el stock de ganado de la Compañía era de 77.784 cabezas, con un total de 82.621 hectáreas de campos propios y arrendadas asignadas para esta actividad.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, nuestra producción alcanzó las 11.572 toneladas, incrementándose interanualmente un 15,9%. El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, los volúmenes de producción de carne medido en toneladas:

	PF2025	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021
Producción de carne ⁽¹⁾	11.572	9.982	9.743	8.746	9.956

(1) Producción medida en toneladas de peso vivo. La producción es la suma de los incrementos (o disminuciones) netos durante un período determinado en peso vivo de cada cabeza de ganado de nuestra propiedad.

En CRESUD desarrollamos la producción ganadera bajo dos modalidades:

1. Ciclo completo con hacienda propia, que incluye cría, recría y engorde.
2. Engorde a corral de hacienda comprada, que se adquiere para su terminación y venta.

En el ciclo completo, trabajamos con vacas de cría y toros. Cada vaca tiene su parición aproximadamente una vez al año y una vida productiva de seis a siete años. A los seis meses de vida, los terneros son destetados y trasladados a pasturas de recría y engorde. En esta etapa, el ganado permanece entre 12 y 18 meses pastoreando hasta alcanzar el peso óptimo de terminación.

En el engorde de hacienda comprada, los animales (novillos, vaquillonas y terneros) ingresan directamente al sistema de terminación, permaneciendo en corral unos 120 días antes de su venta como hacienda gorda. Los pesos de faena promedian entre 380 y 430 kg en novillos y 280 a 295 kg en vaquillonas, variando según la raza.

El índice de preñez ha mostrado una evolución positiva en los últimos años, manteniendo niveles de eficiencia aceptables pese a condiciones climáticas adversas. Este resultado se apoya en la mejora genética, el manejo de los rodeos y la adopción de tecnologías reproductivas, como la inseminación artificial con genética bovina seleccionada y adquirida a proveedores especializados.

La sanidad del rodeo se respalda con productos veterinarios de laboratorios nacionales e internacionales y con la supervisión de un comité externo de asesores veterinarios, que visita mensualmente cada establecimiento para evaluar, planificar y acordar tareas.

Todos nuestros establecimientos están inscriptos oficialmente como campos de exportación, cumpliendo con las normativas de identificación y trazabilidad vigentes. Cada animal está identificado individualmente, lo que nos permite desarrollar negocios especiales y garantizar la calidad del producto final.

Para mejorar la producción y calidad de la hacienda, aplicamos técnicas avanzadas de cría y realizamos cruzamientos entre razas índicas, británicas (Angus y Hereford) y continentales, buscando animales adaptados a las condiciones de cada campo. La mejora de pasturas es una prioridad permanente, con inversiones en semillas y fertilizantes, mayor disponibilidad de bebederos y la incorporación de maquinaria para confección y almacenamiento de rollos de pasto.

Nuestro compromiso con la sanidad incluye el cumplimiento de las normas nacionales, análisis de laboratorio y programas de vacunación para prevenir enfermedades, especialmente la fiebre aftosa.

Los costos directos de la actividad ganadera se concentran principalmente en alimentación y suplementación a base de granos, sanidad y mano de obra, entre otros insumos.

Memoria Ejercicio 2025

El siguiente cuadro presenta, para los ejercicios indicados, el número de cabezas de ganado correspondiente a cada actividad.

Stock de Hacienda	PF2025	PF2024	PF2023	PF2022	PF2021
Hacienda de Cría	56.934	62.947	70.635	66.532	58.086
Hacienda de Invernada	20.850	12.525	5.357	4.798	4.972
Total Hacienda (cabezas)	77.784	75.472	75.992	71.330	63.058

Procuramos mejorar la producción y la calidad de la hacienda a fin de obtener un precio más alto por medio de la utilización de técnicas avanzadas de cría. Efectuamos cruzamientos entre nuestro ganado de raza Indica, Británica (Angus y Hereford) y Continental, a fin de obtener para nuestro rodeo características más adaptadas a la tierra en la que pasta. Para mejorar aún más la calidad de nuestro rodeo, planeamos continuar mejorando nuestras pasturas. Se prevé que dicha mejora resultará de la inversión permanente en semillas y fertilizantes para mejorar los pastos, el aumento del número de bebederos disponibles en las pasturas y la adquisición de máquinas enrolladoras para cortar y enrollar el pasto para su almacenamiento.

Nuestro énfasis en el mejoramiento de la calidad de nuestro rodeo incluye asimismo el uso de tecnologías relacionadas con la sanidad. Observamos las normas nacionales de sanidad veterinaria, que incluyen análisis de laboratorio y vacunas destinadas a controlar y prevenir enfermedades en nuestro rodeo, en particular la fiebre aftosa.

Los costos directos de la producción ganadera consisten principalmente en granos para la alimentación y suplementación, sanidad y personal, entre otros.

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el mismo período del año anterior:

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	44.721	35.545	25,8%
Costos	-37.399	-28.447	31,5%
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas	7.828	-8.857	-
Cambios en el valor razonable de los productos agrícolas tras la cosecha	-46	3	-
Resultado bruto	15.104	-1.756	-
Gastos generales y de administración	-2.510	-2.677	-6,2%
Gastos de comercialización	-2.866	-2.223	28,9%
Otros resultados operativos, netos	-1.188	-524	126,7%
Resultado operativo	8.540	-7.180	-
Resultado por participación en asociadas	5	3	66,7%
Resultado de la actividad	8.545	-7.177	-

Alquileres y Servicios Agropecuarios

Alquilamos campos propios a terceros para agricultura. Por otra parte, en nuestros campos bajo riego en San Luis (Santa Bárbara y La Gramilla) realizamos convenios de producción con semilleros. Estos campos tienen la cualidad de que sus suelos y las condiciones de la zona, acompañadas por la estabilidad en humedad provista por el riego, son ideales para una producción estable.

Por otro lado, cuando las condiciones de mercado lo permiten, alquilamos campos que fueron recientemente puestos en producción luego del desarrollo agrícola, de manera de reducir nuestro riesgo productivo al asegurar un arrendamiento fijo hasta que los nuevos campos lleguen a niveles de productividad estable.

Memoria Ejercicio 2025

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante este año fiscal en comparación con el año anterior:

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	13.236	13.985	-5,4%
Costos	-7.567	-10.776	-29,8%
Ganancia bruta	5.669	3.209	76,7%
Gastos generales y de administración	-789	-942	-16,2%
Gastos de comercialización	-511	-655	-22,0%
Otros resultados operativos, netos	-311	-107	190,7%
Ganancia operativa	4.058	1.505	169,6%
Ganancia del segmento	4.058	1.505	169,6%

Otros Segmentos

A continuación, mostramos los resultados del segmento "Otros" durante este año fiscal en comparación con el último año. Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de nuestra inversión en FyO.

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	121.291	129.435	-6,3%
Costos	-105.934	-85.248	24,3%
Ganancia bruta	15.357	44.187	-65,2%
Gastos generales y de administración	-13.194	-13.093	0,8%
Gastos de comercialización	-21.988	-19.024	15,6%
Otros resultados operativos, netos	2.472	7.904	-68,7%
Ganancia operativa	-17.353	19.974	-186,9%
Resultado por participación en asociadas	-1.402	-3.672	-61,8%
Ganancia del segmento	-18.755	16.302	-215,0%

Corporativo

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento "Corporativo" durante este año fiscal en comparación con el último año:

En ARS millones	PF 2025	PF 2024	Variación
Ingresos	-	-	-
Costos	-	-	-
Resultado bruto	-	-	-
Gastos generales y administración	-5.925	-6.390	-7,3%
Pérdida operativa	-5.925	-6.390	-7,3%
Pérdida del segmento	-5.925	-6.390	-7,3%

Futuros y Opciones.Com S.A. (FyO)

FyO es una compañía argentina, líder en el negocio agropecuario desde hace 25 años que brinda servicios de alta calidad, cuya misión es proveer productos agrícolas especializados para nutrir al mundo de forma responsable y sustentable, generando oportunidades y crecimiento, integrando servicios de producción, proceso, logística y comercialización de productos especiales desde el campo hasta el consumidor final. Trabajando con expertos y proveedores de primer nivel asegurando la trazabilidad y calidad durante toda la cadena comercial, agregando valor a la cadena productiva del agro. Al 30 de junio de 2025 CRESUD poseía el 51,26% de FyO.

FyO posee el 96,37% de Amauta Agro S.A. (AMAUTA), que tiene por objetivo realizar actividades de exportación e importación y compraventa nacional e internacional de materias primas y productos agrícolas, focalizados en la nutrición del suelo y cuenta con una participación del 96,37% en FyO Acopio S.A. cuyo objetivo es la venta al por mayor en consignación de cereales y oleaginosas, como así también el servicio de almacenamiento y acondicionamiento en planta de acopio y la venta de insumos agropecuarios.

Además, FyO constituyó FYOFOODS S.A.U. (FYOFOODS) cuya actividad principal es la elaboración, formulación, comercialización, compraventa nacional y/o internacional, consignación, acopio, almacenamiento, procesamiento, exportación y/o intermediación de mercadería, materias primas, productos, subproductos y/o derivados de la explotación agropecuaria.

Adicionalmente, en junio de 2025, Amauta Agro S.A. adquirió la sociedad Agrofy SAU cuyo objetivo es simplificar y potenciar los agronegocios mediante la digitalización del sector. Es una empresa de tecnología con ADN agro que están comprometidos con el desarrollo de la comunidad agrícola de toda la región. Es el ecosistema de soluciones digitales para el agro más importante de Latinoamérica.

Agrofy

Durante el período, Agrofy Global concentró sus esfuerzos en optimizar sus unidades de negocio y eficientizar su estructura de costos, en un contexto desafiante a nivel macroeconómico en la región. La compañía mantuvo foco en las líneas con mayor rentabilidad y potencial de escalabilidad.

Desde el punto de vista financiero, si bien los ingresos totales disminuyeron frente al ejercicio anterior, los esfuerzos por contener gastos y mejorar la eficiencia operativa permitieron una mejora sustancial en los márgenes brutos y una reducción significativa en el burn rate. Esta estrategia se complementó con una cuidadosa administración del capital de trabajo, alcanzando al cierre del año una posición financiera más sólida y ordenada.

Durante el ejercicio también se avanzó con el desarrollo tecnológico de la plataforma, en particular con el fortalecimiento de Agrofy Pay y la implementación de herramientas de inteligencia artificial, incluyendo “Clementina”, una asistente diseñada para mejorar la experiencia de compra del productor agropecuario.

Los principales objetivos estratégicos de Agrofy para el futuro inmediato son:

- **Consolidar y escalar los negocios de membresías y transacciones**, fortaleciendo la propuesta de valor para vendedores y productores.
- **Eficientizar la estructura organizacional**, adecuando los recursos disponibles a los objetivos clave de crecimiento y rentabilidad.
- **Impulsar el crecimiento de Agrofy Pay** como solución de pagos integral y confiable dentro del ecosistema agropecuario.
- **Expandir el uso de inteligencia artificial** a través de herramientas como “Clementina”, contribuyendo a la personalización y eficiencia en la experiencia del usuario.

A pesar del contexto adverso, Agrofy logró sostener el tráfico del sitio y mejorar indicadores de engagement, lo que evidencia la solidez de su posicionamiento y la confianza del ecosistema en su propuesta de valor.

Memoria Ejercicio 2024

Portafolio de Propiedades

Al 30 de junio de 2025, somos propietarios, juntamente con nuestras subsidiarias y afiliadas, de 26 campos con un total de 578.217 hectáreas de tierra.

El siguiente cuadro establece nuestra cartera de campos al 30 de junio de 2025:

Utilización de Campos propios y Concesionados									
	Localidad	Provincia	Fecha de Adquisición	Superficie (has)	Actividad Principal	Ganadería (has)	Lanar (has)	Agricultura (has)	Ganado ⁽²⁾ (Cabezas)
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva				
Los Pozos	JV González	Salta	May '95	231.746	Ganadería/ Agricultura/ Reserva	32.697		27.769	41.067
San Nicolás ⁽¹⁾	Rosario	Santa Fe	May '97	1.396	Agricultura	105		1.008	
Las Playas ⁽¹⁾	Idiazabal	Córdoba	May '97	1.497	Agricultura			1.413	
La Gramilla/ Santa Bárbara	Merlo	San Luis	Nov '97	7.072	Agricultura Bajo Riego			4.975	
La Suiza	Villa Angela	Chaco	Jun '98	26.371	Agricultura/Ganadería	18.100		794	8.140
El Tigre	Trenel	La Pampa	Abr '03	7.860	Agricultura	449		6.179	7.026
San Pedro	Concepción de Uruguay	Entre Rios	Sep '05	3.584	Agricultura	1.380		1.876	788
8 De Julio/ Estancia Carmen	Puerto Deseado	Santa Cruz	May '07/ Sep '08	100.911	Lanar		85.000		
Cactus Argentina	Villa Mercedes	San Luis	Dic '97	171	Reserva	101			
Finca Mendoza	Lujan de Cuyo	Mendoza	Mar '11	674	Reserva				
Establecimiento Mendoza	Finca Lavalle	Mendoza	Nov '03	9	Reserva				
Los Sauces	Conhelo	La Pampa	Jun '23	1.250	Agricultura			1.200	
Jatoba	Jaborandi/BA	Brasil	Mar '07	8.868	Agricultura			7.006	
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	Brasil	Ago '07	1.373	Agricultura			696	
Chaparral	Correntina/BA	Brasil	Nov '07	24.841	Agricultura			17.336	
Nova Buriti	Januária/MG	Brasil	Dic '07	24.212	Floresta				
São José	São Raimundo das Mangabeiras/MA	Brasil	Feb '17	17.566	Agricultura			9.394	
Arrojadinho	Jaborandi/BA	Brasil	Ene '20	16.644	Agricultura	2.723		5.543	2.218
Rio do Meio	Correntina/BA	Brasil	Ene '20	5.753	Agricultura			3.947	
Serra Grande	Baixa Grande do Ribeiro/PI	Brasil	Abr '20	4.489	Agricultura			2.208	
Panamby	Querencia/MT	Brasil	Sep '22	10.793	Agricultura			5.379	
Marangatu/Udra	Mariscal Estigarribia	Paraguay	Feb '09	58.722	Agricultura/ Reserva	4.543		11.923	5.579
Las Londras	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	4.555	Agricultura			4.102	
San Rafael	Santa Cruz	Bolivia	Nov '08	3.109	Agricultura			2.814	
La Primavera	Santa Cruz	Bolivia	Jun '11	2.356	Agricultura			1.860	
Subtotal Propias				578.217		60.098	85.000	117.422	64.818
Agropecuaria Anta SA	Las Lajitas	Salta		132.000		2.696		22.469	-
Subtotal Concesión				132.000		2.696		22.469	-
Total				710.217		62.794	85.000	139.891	64.818

(1) Hectáreas en proporción a nuestra participación indirecta del 34,86% en Agro-Uranga S.A.
(2) No incluye ganado ovino ni ganado en campos vendidos o alquilados.

Memoria Ejercicio 2025

Argentina

El Recreo

El campo “El Recreo”, ubicado 970 kilómetros al noroeste de Buenos Aires, en la provincia de Catamarca, fue adquirido en mayo de 1995. Posee un clima semiárido y una precipitación anual no superior a 400 mm. El campo se mantiene como una reserva productiva.

Los Pozos

El campo “Los Pozos”, ubicado 1.600 kilómetros al noroeste de Buenos Aires, en la provincia de Salta, fue adquirido en mayo de 1995. Este campo está ubicado en una zona semiárida con una precipitación anual promedio de 500 mm. El área se encuentra naturalmente adaptada para la cría de ganado y ofrece potencial agrícola para cultivos de verano tales como sorgo y maíz, entre otros. En el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2025 se utilizaron 27.769 hectáreas para la producción agrícola y 5.175 hectáreas se alquilaron a terceros. Al 30 de junio de 2025, había en este campo 41.067 cabezas de ganado.

San Nicolás

El campo “San Nicolás” es un campo de 4.005 hectáreas de propiedad de Agro-Uranga S.A., ubicado en la Provincia de Santa Fe, aproximadamente a 45 kilómetros del Puerto de Rosario. Al 30 de junio de 2025 incluyendo la doble cosecha, se sembraron 5.468 hectáreas para la producción agrícola. El campo tiene dos plantas de silos con una capacidad de almacenamiento de 14.950 toneladas.

Las Playas

El campo “Las Playas” tiene una extensión de 4.294 hectáreas y es propiedad de Agro-Uranga S.A., se halla ubicado en la Provincia de Córdoba; y se utiliza para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2025, el campo contaba con una superficie sembrada, incluyendo la doble cosecha, de 5.795 hectáreas destinadas a la producción de granos.

La Gramilla y Santa Bárbara.

Estos campos tienen una extensión de 7.072 hectáreas en el Valle de Conlara, en la provincia de San Luis. A diferencia de otras zonas de la Provincia de San Luis, este valle tiene un acuífero subterráneo de alta calidad que hace que los campos sean adecuados para la producción agrícola después de realizar inversiones en el desarrollo de terrenos, pozos y equipos de riego. Durante la campaña 2024/2025 se sembraron un total de 6.430 hectáreas, incluyendo el doble cultivo. Las hectáreas restantes se destinan a reserva de tierras.

La Suiza

El campo “La Suiza” tiene al cierre del ejercicio una extensión de 26.371 hectáreas y se encuentra ubicado en Villa Ángela, en la provincia de Chaco. Está destinado a la agricultura y la cría de ganado. Al 30 de junio de 2025 “La Suiza” tenía un stock de aproximadamente 8.140 cabezas de ganado. Durante la campaña destinamos 794 hectáreas a la producción agrícola y 18.100 a la producción ganadera.

El Tigre

El campo “El Tigre” fue comprado el 30 de abril de 2003 y tiene una superficie de 7.860 hectáreas. Se encuentra ubicado en la localidad de Trenel en la provincia de La Pampa. Al 30 de junio del 2025 se destinaba 7.633 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo.

Memoria Ejercicio 2025

San Pedro

El campo “San Pedro” fue comprado el 1 de septiembre de 2005. Tiene actualmente una superficie de 3.582 hectáreas y está ubicado en el Departamento de Concepción del Uruguay, provincia de Entre Ríos, que se encuentra a unos 305 kilómetros al norte de Buenos Aires. Durante la campaña 2024/2025 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 2.526 hectáreas para la producción agrícola. Al 30 de junio de 2025 “San Pedro” tenía un stock de aproximadamente 788 cabezas de ganado.

8 de Julio y Estancia Carmen

El campo “8 de Julio” fue adquirido el 15 de mayo de 2007 y tiene una superficie de 90.000 hectáreas. Se encuentra ubicado en el Departamento de Deseado en la provincia de Santa Cruz. Por su extensa superficie, se trata de un campo con un excelente potencial para la producción ovina. Además, creemos que el campo tiene potencial para futuras actividades turísticas y recreativas, ya que el límite sudeste del campo está cortado por 20 kilómetros de costa. “Estancia Carmen” fue adquirido el 5 de septiembre de 2008 y tiene una superficie de 10.911 hectáreas. Se encuentra ubicado en la provincia de Santa Cruz, lindando con nuestro establecimiento 8 de Julio.

Cactus

El establecimiento tiene una superficie de 171 hectáreas. Está ubicado en Villa Mercedes, provincia de San Luis. Dada su cercanía a la ciudad, tiene un potencial de desarrollo urbano.

Finca Mendoza

Se adquirió en marzo de 2011, ubicado en la provincia de Mendoza, Departamento Luján de Cuyo, tiene una superficie de 674 hectáreas. Actualmente se mantiene como una reserva productiva.

Los Sauces

El 30 de junio de 2023, la Compañía adquirió un campo de 1.250 hectáreas agrícolas ubicado en el departamento de Conchello, en la provincia de La Pampa. Durante la campaña 2024/2025 destinamos, incluyendo la doble cosecha, 1.498 hectáreas para la producción agrícola.

Agropecuaria Anta (concesión)

El campo “Agropecuaria Anta”, está ubicado en el departamento de Anta al oeste de la provincia de Salta. Se encuentra a 46 km de la localidad de Las Lajitas y 87 km de Joaquín V. Gonzalez, Provincia de Salta. Corresponde a una concesión de tierras por 35 años con vencimiento en 2035 prorrogable por 29 años adicionales.

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 había decretado mediante los decretos 815/20, 395/21, 396/21, 397/21, 398/21, 129/23, 130/23, 131/23, 132/23, 133/23, 134/23 y 135/23 rechazar los recursos jerárquicos interpuestos por Cresud contra la liquidación de los cánones efectuadas por las campañas 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018, 2018/2019, 2019/2020 y 2020/2021, por los cultivos allí indicados. En este contexto Cresud oportunamente inició la impugnación judicial de dichos decretos y por su parte, la Provincia de Salta inició juicios ejecutivos y de embargo preventivo por los montos de los cánones controvertidos.

Sin embargo, 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

Memoria Ejercicio 2025

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.

Brasil (a través de BrasilAgro)

Jatobá

Jatobá es un campo ubicado en la región nordeste del país, con un área total 8.868 hectáreas. Fue adquirido en marzo del 2007. Consideramos que su ubicación es muy ventajosa para el movimiento de los granos por su proximidad al Puerto de Candeias, en el Estado de Bahía. Durante la campaña 2024/2025, 6.729 hectáreas se destinaron a la producción agrícola.

Alto Taquari

Se encuentra ubicado en el Municipio de Alto Taquari, Estado de Mato Grosso, con una superficie total de 1.373 hectáreas. El establecimiento fue adquirido en agosto de 2007. Con anterioridad a nuestra compra este establecimiento era explotado para la producción agrícola y ganadera. Tras su transformación está siendo explotada con caña de azúcar.

Chaparral

Chaparral es una estancia que tiene una superficie total de 24.885 hectáreas de las cuales 14.815 se dedican a la actividad agrícola ganadera. Se encuentra ubicado en el Municipio de Correntina, Estado de Bahía. El establecimiento fue adquirido en noviembre de 2007.

Nova Buriti

Situada en el Municipio de Januária, Estado de Minas Gerais, con una superficie de 24.212 hectáreas. Nova Buriti fue adquirida en diciembre del 2007. Se encuentra localizado en la región sudeste de Brasil y se encuentra próximo a las grandes industrias de arrabio.

São José

Situado en São Raimundo das Mangabeiras, en el estado de Maranhão. Con una superficie total de 17.566 hectáreas, de las cuales 11.904 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en febrero de 2017.

Arrojadinho

Situado en Jaborandi, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 16.642 hectáreas, de las cuales 5.424 fueron destinadas a la actividad agrícola y 2.723 a la actividad ganadera. Fue adquirido en enero de 2020.

Rio do Meio

Situado en Correntina, en el estado de Bahia. Con una superficie total de 5.753 hectáreas, de las cuales 3.947 son destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en enero de 2020.

Serra Grande

Situado en Baixa Grande do Ribeiro, en el estado de Piauí. Con una superficie total de 4.489 hectáreas, de las cuales 2.208 son hectáreas agrícolas. Fue adquirido en mayo de 2020.

Memoria Ejercicio 2025

Panamby

Situado en Querência, en el estado de Mato Grosso, posee una superficie de 10.844 hectáreas de las cuales 5.427 fueron destinadas a la actividad agrícola. Fue adquirido en septiembre de 2022.

Paraguay (a través de BrasilAgro)

Marangatu/Udra

Cresud posee a través de BrasilAgro el establecimiento “Marangatú/UDRA” situados en Mariscal José Félix Estigarribia, Dpto. de Boquerón, Chaco Paraguayo, República del Paraguay, los cuales totalizan 58.722 hectáreas, de las cuales 11.923 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 4.543 ha. a ganadería.

Bolivia (a través de BrasilAgro)

Las Londras

El 22 de enero de 2009 se protocolizó el contrato por el boleto de compraventa del establecimiento “Las Londras”, el mismo tiene una superficie de 4.555 hectáreas ubicadas en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia. Durante la campaña 2024/2025 se destinó a la producción agrícola.

San Rafael

Con fecha 19 de noviembre de 2008 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del establecimiento “San Rafael”, ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia. Tiene una superficie de 3.109 hectáreas que fueron destinadas durante la campaña 2024/2025 a la producción agrícola.

La Primavera

Con fecha 7 de junio de 2011 adquirimos el establecimiento “La Primavera”, ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia, con una superficie de aproximadamente 2.356 has. Durante la campaña 2024/2025 se destinó a la producción agrícola.

Competencia

El sector agrícola-ganadero es un mercado altamente competitivo con gran cantidad de productores. Somos uno de los productores líderes en la Argentina y la región, pero no obstante ello, si se compara el porcentaje de su producción con la producción total del país, nuestra producción resulta extremadamente baja, dado que el mercado agropecuario está muy atomizado. Nuestra posición líder mejora nuestro poder de negociación con proveedores y clientes y, por lo general, en la región obtenemos descuentos por la adquisición de insumos y un precio superior en nuestras ventas.

Históricamente, han existido pocas empresas que compitan por la adquisición y alquiler de campos con el fin de obtener beneficios de la valorización de capital de la tierra y optimizar los rendimientos de las distintas actividades comerciales. No obstante, prevemos la posibilidad de que nuevas compañías, entre ellas algunas internacionales, se conviertan en participantes activos en la adquisición de campos y el alquiler de tierra sembrada, lo que incorporaría nuevos competidores al mercado en los próximos años.

Estacionalidad

Al igual que con cualquier empresa del sector agroindustrial, nuestras operaciones comerciales son predominantemente estacionales por naturaleza. La cosecha y venta de granos (maíz, soja y girasol) en general tiene lugar entre los meses de febrero y junio. El trigo se cosecha de diciembre a enero. A nivel de nuestro mercado internacional en Bolivia, las condiciones climáticas permiten una doble instancia de producción de soja, maíz y sorgo, por lo que estos cultivos se cosechan en los meses de abril y octubre, mientras que el trigo y el girasol se cosechan durante los meses de agosto y septiembre, respectivamente. Otros segmentos de nuestra actividad, tales como nuestras ventas de ganado y nuestras actividades forestales, tienden a ser más sucesivas que estacionales por naturaleza. Sin embargo, la producción de carne en general es más alta durante el segundo trimestre, cuando las condiciones de pastura son más favorables. En consecuencia, es posible que los resultados varíen significativamente de un trimestre a otro.

Regulación y Supervisión de Gobierno de nuestro Negocio Agrícola

Contratos Agrícolas y de Cría de Ganado

Los contratos relacionados con las actividades agrícolas y ganaderas están regulados, en Argentina, por leyes especiales, tanto a nivel nacional como provincial, por una ley de fondo como el Código Civil y Comercial de la Nación y las costumbres de cada jurisdicción.

De acuerdo con la Ley N° 13.246 de Arrendamientos Rurales y Aparcerías y sus posteriores reformas, todos los contratos de locación relacionados con inmuebles y terrenos rurales (arrendamientos) deben tener una duración mínima de 3 años, a excepción de aquellos contratos suscriptos en carácter de “accidental” o mediante los cuales se convenga el uso del predio para desarrollar pastoreo exclusivo, según el art 39, inc. a) y b) respectivamente, de la Ley N° 13.246. A su vez, ante el deceso del arrendatario, el contrato puede mantenerse vigente con sus sucesores. En caso de uso inadecuado del terreno por parte del arrendatario, el arrendador puede solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados. En el supuesto de incumplimiento del pago del arrendamiento, el arrendador puede iniciar una acción de desalojo.

La Ley N° 13.246, reformada por Ley N° 22.298, también regula los contratos de aparcería de conformidad con los cuales una de las partes suministra a la otra animales o terrenos con el objeto de distribuir beneficios entre las partes. Para los contratos de aparcería también se les aplica la regla del art. 39 de la mencionada ley sobre los contratos accidentales por menor plazo. El contrato de aparcería no podrá cederse en ninguna circunstancia sin acuerdo expreso de partes. En el supuesto de fallecimiento, incapacidad o imposibilidad del aparcerero, el contrato concluirá, mientras que, en caso de fallecimiento del aparcerero dador, el contrato no concluirá, salvo opción contraria del aparcerero dador.

Control de Calidad de los Granos y el Ganado

La calidad de los granos y las medidas de sanidad del ganado están reguladas y controladas por el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (“SENASA”), que es una entidad dentro de la órbita del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación que, entre sus competencias, supervisa las actividades agrícolas y ganaderas a los efectos de preservar la sanidad y la calidad de los alimentos.

Por su parte, la Ley N° 22.939 establece que las marcas realizadas al ganado se deben registrar ante cada registro provincial y no pueden existir marcas iguales en la misma provincia.

Venta y Transporte de Ganado

Por medio de la Ley N° 22.939, se establecen algunos requisitos para la transmisión de la propiedad del ganado. En el art. 12 de la referida ley, se determina que la transmisión deberá instrumentarse con un certificado de adquisición, en

Memoria Ejercicio 2025

el cual se deberá incluir determinada información respecto a los nombres de las partes involucradas, una especificación del tipo de operación y de las marcas, entre otras cuestiones.

A su vez, la ley argentina establece que el transporte de ganado debe realizarse con el certificado que especifica la información correspondiente acerca del ganado, debiendo cumplir el medio de transporte con determinados requisitos. La información requerida para el certificado, así como los requisitos del medio de transporte es establecida por las diferentes reglamentaciones provinciales, los tratados interprovinciales y las reglamentaciones emitidas por SENASA.

Medio ambiente

El desarrollo de nuestras actividades del Negocio Agropecuario está regulado por una serie de leyes y regulaciones nacionales, provinciales y municipales que promueven la protección del ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, modificada en 1994, establece que todos los habitantes de la Argentina tienen el derecho a un ambiente saludable y balanceado apto para el desarrollo humano y la obligación de preservarlo. El daño ambiental impone la obligación principal de repararlo conforme la normativa aplicable. Las autoridades deben proteger este derecho, el uso racional de los derechos naturales, la preservación del patrimonio natural y cultural y la biodiversidad, y deberán proveer para lograr la información y educación ambiental. El Gobierno Nacional deberá establecer estándares mínimos para la protección ambiental y los Gobiernos Provinciales y Municipales deberán fijar los estándares específicos y las normas regulatorias correspondientes.

El 6 de noviembre de 2002, el Congreso de la Nación dictó la Ley 25.675. Esta ley regula los estándares mínimos para alcanzar un ambiente sustentable y la preservación y protección de la biodiversidad y establece las metas de política ambiental. Más aun, la Ley 25.675 establece las actividades que estarán sometidas a procedimientos de análisis de impacto ambiental y los requisitos que se exigirán a los mismos. Además, la Ley establece los deberes y obligaciones que se dispararan ante cualquier daño al ambiente y establece la obligación de restaurarlo a su antigua condición o, de no ser posible ello, el pago de la indemnización correspondiente. La Ley también impulsa la educación ambiental y establece ciertas obligaciones mínimas a ser cumplidas por las personas humanas y jurídicas.

El 28 de noviembre de 2007, el Congreso Nacional aprobó la ley conocida como Ley de Bosques que establece presupuestos mínimos de conservación de los bosques nativos e incorpora, gastos provinciales mínimos para promover la protección, restitución, conservación y uso sustentable de los bosques nativos. La Ley de Bosques impide a los dueños de tierras, incluyendo bosques nativos, deforestar o convertir áreas forestadas en terrenos no forestados para otros usos comerciales sin el permiso previo de cada gobierno local que confiere dicho permiso y requiere la confección, evaluación y aprobación de un informe de impacto ambiental. La Ley de Bosques además establece que cada provincia debe adoptar su propia legislación y su mapa de ordenamiento regional en el plazo de un año. Durante el tiempo que requiera dicha implementación provincial, no se autorizarán nuevos desmontes. Además, la Ley de Bosques también establece una política nacional para el uso sustentable de bosques nativos e incorpora el reconocimiento de las comunidades originarias que pretende brindar derechos de uso preferenciales a las comunidades aborígenes y agrícolas que residen en las cercanías de dicho bosque. En este caso, la autoridad provincial pertinente no podrá otorgar permisos sin las audiencias públicas formales y el consentimiento escrito de tales comunidades.

Como consecuencia de un incumplimiento de las normas podríamos ser objeto de sanciones penales y administrativas, además de ser obligados a remediar el ambiente e indemnizar a terceros por los posibles daños ocasionados por la falta de cumplimiento de dichas leyes y reglamentaciones. Según el Código Penal, todo aquél (incluidos Directores, funcionarios y administradores de sociedades) que comete un delito contra la salud pública, tal como el envenenamiento o la adulteración de modo peligroso del agua, alimentos o medicinas destinados al uso público y la venta de productos que son peligrosos para la salud, sin la correspondiente advertencia, podrá ser objeto de multa, pena de prisión o ambas. Algunos tribunales han aplicado estas disposiciones del Código Penal para sancionar el vertido de sustancias peligrosas para la salud humana. A nivel administrativo, las sanciones varían desde apercibimientos y multas a la suspensión total o parcial de las actividades, lo que puede incluir la revocación o anulación

Memoria Ejercicio 2025

de beneficios impositivos, así como también la cancelación o interrupción de líneas de crédito otorgadas por bancos estatales, además de la prohibición de celebrar contratos con organismos públicos.

La legislación forestal de la Argentina prohíbe la devastación de bosques y tierra forestal, así como también el uso irracional de productos forestales. Los propietarios de tierras, arrendatarios y titulares de bosques naturales requieren la autorización de la autoridad forestal competente para el cultivo de la tierra forestal. La legislación también promueve la formación y conservación de bosques naturales en propiedades utilizadas para la agricultura y ganadería.

Conforme a la legislación vigente, hemos iniciado trámites para la aprobación del desarrollo, en etapas subsiguientes, de hectáreas de reservas de tierra, habiendo sido autorizados a desarrollarlas parcialmente y a mantener otras áreas como reservas de tierra. No podemos asegurar que las hectáreas cuya aprobación se encuentra pendiente serán aprobadas, y, en caso afirmativo, cuál será el índice de aprobaciones en el futuro. Tenemos la intención de utilizar organismos genéticamente modificados en nuestras actividades agrícolas. En la Argentina, el desarrollo de organismos genéticamente modificados se encuentra sujeto a leyes y regulaciones especiales, así como también a autorizaciones especiales.

La ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (Acuerdo de Escazú) por parte de la República Argentina. El Acuerdo de Escazú tiene como objetivo garantizar la implementación plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales

Adicionalmente a la legislación vigente, las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) establecen para las sociedades con oferta pública que contemplen en su objeto social actividades consideradas como riesgosas para el ambiente, que deberán mantener informados a los accionistas, inversores y al público en general sobre el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y los riesgos inherentes a tales actividades para una razonable ponderación de tales riesgos.

Locaciones

Las leyes y regulaciones que guían la adquisición y transferencia de propiedades inmuebles, así como también ordenanzas municipales de zonificación, son aplicables al desarrollo y operación de las propiedades de la Compañía.

Actualmente, y respecto de nuestra subsidiaria IRSA, la ley argentina no regula de forma específica los contratos de alquiler en centros comerciales. Como los alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, se han creado previsiones que regulan la relación con los locatarios de los centros comerciales.

La legislación argentina impone ciertas restricciones a los propietarios, que incluyen lo siguiente:

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el Presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el “DNU”), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones rigen a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN). Entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

Memoria Ejercicio 2025

1) Se eliminaron los plazos mínimos legales aplicables a la locación de inmuebles. Es decir que a partir de la entrada en vigor del DNU, los contratos de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (vivienda o cualquier otro) podrán tener el plazo de duración que las partes acuerden. En caso de que no se fije un plazo en el contrato, supletoriamente regirá el plazo del CCCN, es decir dos (2) años para vivienda permanente con o sin muebles, tres (3) años para los restantes destinos, y para locaciones temporales, lo que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado.

2) Asimismo se prevé expresamente que los alquileres se puedan fijar en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros, etc.). En caso de fijarse el precio en moneda extranjera el locatario no podrá exigir que el locador le acepte el pago en una moneda diferente (por ejemplo, en pesos).

Las partes pueden pactar libremente cualquier índice de ajuste para los alquileres. La norma establece que, si el índice elegido por las partes se dejara de publicar, entonces regirá el índice oficial de características similares al elegido por las partes que publique el INDEC. En el caso de tratarse de una locación con precio en moneda extranjera, si el índice elegido dejara de publicarse, regirá el índice oficial de características similares que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

3) Las partes podrán pactar libremente la periodicidad del pago, la cual no podrá ser inferior a un mes. Es decir que se podrán acordar pagos anticipados por períodos futuros de la locación que libremente acuerden los contratantes (por ejemplo, 6 meses, 1 año, etc.).

Las partes podrán pactar libremente las cantidades y monedas que deberán entregarse en concepto de fianza y depósito en garantía.

Derecho de resolución anticipada

También el DNU estableció que el locatario podrá rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin preaviso ni plazo mínimo de vigencia transcurrido, pagando el 10% del saldo del canon locativo futuro, es decir el 10% de lo que le quede del contrato, calculado desde la fecha notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de centros comerciales no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al procedimiento de ejecución, los deudores tienen menos defensas a su alcance para impedir la ejecución, haciendo que estos procedimientos sean sustancialmente más breves que los ordinarios. En los procedimientos de ejecución el origen de la deuda no se discute, el juicio se concentra en las formalidades del instrumento de deuda en sí. El citado Código Procesal también permite procedimientos especiales de desalojo que se llevan a cabo del mismo modo que los procedimientos ordinarios. El Código Civil y Comercial de la Nación impone una intimación al locatario a que abone lo adeudado en caso de incumplimiento en forma previa al desalojo que no puede ser menor a diez días para las locaciones con destino habitacional, y no impone limitación alguna ni plazo mínimo de intimación para el resto de los destinos. Sin embargo, históricamente los extensos expedientes judiciales y los numerosos obstáculos procesales han

dado como resultado demoras significativas en los procedimientos de desalojo que en general llevan de seis meses a dos años desde la fecha de iniciación de las acciones legales hasta la fecha real de desalojo.

Desarrollo y Utilización del Terreno

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. Nuestras actividades inmobiliarias están sujetas a varias reglamentaciones municipales en materia de planeamiento urbano, construcción, habitación y medio ambiente. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se encuentran ubicadas la gran mayoría de las propiedades inmuebles, el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltos y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires y reglamenta el uso estructural y el desarrollo de la propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires exige a los constructores y diseñadores la presentación de solicitudes para obtener permisos de construcción, incluyendo la remisión a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de los planos de arquitectura para su revisión a fin de asegurar el cumplimiento con los códigos antes mencionados.

Creemos que la totalidad de nuestras propiedades inmobiliarias cumplen con la totalidad de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones pertinentes.

Venta y Titularidad

Ley de Protección del Discapacitado. La Ley de Protección del Discapacitado N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de individuos discapacitados. En la construcción de edificios públicos, se deben disponer entradas, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios construidos con anterioridad a la sanción de la Ley de Protección del Discapacitado deben ser adaptados a fin de proporcionar accesos, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios pre-existentes, que debido a su diseño arquitectónico no puedan ser adaptados para el uso de individuos con discapacidad motriz, están exentos del cumplimiento de estos requisitos.

La Ley de Protección del Discapacitado establece que los edificios residenciales deben garantizar el acceso a individuos con discapacidad motriz a ascensores y pasillos. Los requisitos de arquitectura diferencial se refieren a senderos, escaleras, rampas y estacionamiento.

Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas. La Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes N°14.005, según fuera modificada por Ley N°23.266 y por el Decreto N°2015/85, impone una serie de requisitos a los contratos de venta de parcelas fraccionadas en lotes relativos, entre otros, al precio de venta que se paga en cuotas y la escritura, que no se entrega hasta el pago final. Las disposiciones de esta ley exigen, entre otros requisitos, lo siguiente:

La inscripción de la intención de vender la propiedad en lotes subdivididos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de la propiedad. Solamente se podrá efectuar la inscripción en relación con propiedades no hipotecadas. Las propiedades hipotecadas solamente se pueden inscribir cuando el acreedor acuerde

Memoria Ejercicio 2025

dividir la deuda de acuerdo con los lotes subdivididos. Sin embargo, los acreedores pueden verse judicialmente obligados a acordar la división.

La inscripción preliminar en el Registro de la Propiedad Inmueble del instrumento de compra dentro de los 30 días de la celebración de los contratos.

Una vez inscripta la propiedad, la venta en cuotas no puede ser llevada a cabo de forma inconsistente con la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes, a menos que el vendedor inscriba su decisión de desistir de la venta en cuotas ante el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de controversia respecto de la titularidad entre el comprador y terceros acreedores del vendedor, el comprador en cuotas que ha fehacientemente inscripto el instrumento de compraventa obtendrá la escritura del terreno. Además, el comprador puede exigir la transmisión del título de propiedad cuando se ha pagado por lo menos el 25% del precio de compra, si bien el vendedor puede exigir una hipoteca para garantizar el pago del saldo del precio de compra.

Una vez formalizado el pago del 25% del precio de compra o la realización de mejoras en la propiedad equivalentes a por lo menos el 50% del valor de la propiedad, la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas prohíbe la rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento del comprador en el pago del saldo del precio de compra. Sin embargo, en ese caso, el vendedor puede iniciar acciones conforme a cualquier hipoteca sobre la propiedad.

Otras Reglamentaciones

Relación de Consumo. Defensa del Consumidor o Usuario Final. La Constitución de la Nación Argentina establece expresamente, en su artículo 42, que los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos. La Ley de Defensa del Consumidor N°24.240, conjuntamente con sus modificatorias, regula varias cuestiones en materia de protección de los consumidores y usuarios finales, en el marco de una relación de consumo, en el acuerdo y en la celebración de contratos.

La Ley de Defensa del Consumidor, como así también el Código Civil y Comercial de la Nación en su parte pertinente, tienen como finalidad reglamentar el derecho constitucional reconocido en beneficio de la parte más débil en una relación de consumo y prevenir potenciales abusos derivados de la posición de negociación más fuerte de los proveedores de productos y servicios en una economía de mercado en donde abundan los contratos de formulario tipo o de adhesión a cláusulas generales predispuestas.

Por ello, la Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación consideran que ciertas disposiciones contractuales incluidas en los contratos celebrados con consumidores o usuarios finales son nulas e inaplicables, incluyendo las que:

- desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;
- impliquen una renuncia o restricción de los derechos de los consumidores y ampliación de los derechos del vendedor; e
- impongan la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor impone penalidades que pueden ser impuestas en forma independiente o conjunta y que van desde un apercibimiento, una multa de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el hogar 3, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC) el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta 30 días, la suspensión de hasta 5 años en los registros de los proveedores del Estado, hasta la pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare el sancionado.

Memoria Ejercicio 2025

La Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación, definen a los consumidores o usuarios finales como las personas humanas o personas jurídicas que adquieren o utilizan bienes o servicios, a título oneroso o gratuito, para uso final o para su propio beneficio o el beneficio de su familia o grupo social. Asimismo, ambas normas entienden que quedan equiparados a los consumidores, quienes, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquieren o utilizan bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, para su uso final en beneficio propio, para el de su familia o su grupo social.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor define a los proveedores de bienes y servicios como los individuos o personas jurídicas, tanto públicas como privadas, que, en forma profesional, aunque sea ocasionalmente, producen, importan, distribuyen o comercializan bienes o prestan servicios a consumidores o usuarios.

El Código Civil y Comercial de la Nación define al contrato de consumo como aquel que es celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Es importante destacar que la protección normativa otorgada al consumidor y usuario final abarca a toda la etapa de la relación de consumo (desde la oferta misma del producto o servicio) y no solamente a la contractual, como así también a las consecuencias de esta última.

Asimismo, la ley de Defensa del Consumidor establece un sistema de responsabilidad solidaria que implica que, por el daño provocado al consumidor, cuando éste resulte del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio.

La Ley de Defensa del Consumidor excluye los servicios prestados por profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por organizaciones profesionales reconocidas oficialmente o por autoridad gubernamental. Sin embargo, la Ley regula la publicidad que promueven los servicios de dichos profesionales.

La Ley de Defensa del Consumidor determina que la información incluida en la oferta dirigida a posibles consumidores indeterminados obliga al oferente durante el período en el cual la oferta tiene lugar y hasta su revocación pública. Además, determina que las especificaciones incluidas en la publicidad, anuncios, prospectos, circulares u otros medios, obligan al oferente y se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

Por medio de la Resolución N°104/05 de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía de la Nación, se incorporó a la Ley de Protección del Consumidor la Resolución N°21/2004 del Grupo Mercado Común del Mercosur que exige que todos aquellos que realicen actividades comerciales en Internet (*e-business*) deben revelar de forma precisa y clara las características de los productos y/o servicios ofrecidos y los términos y condiciones de venta. La falta de cumplimiento de los términos de la oferta se considera una negativa injustificada a vender y da lugar a sanciones.

El fuero judicial nacional de consumo, creado por la Ley N°26.993, ya no se encuentra vigente. Sus competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

Memoria Ejercicio 2025

Con fecha 31 de enero de 2025, el Presidente de la Nación dictó el Decreto 55/25 que disolvió el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC) y el Registro Nacional de Conciliadores en las Relaciones de Consumo que habían sido creados por la Ley N°26.993.

En la Ciudad de Buenos Aires, existe el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo, conocido como “MiReclamo”, puesto en funcionamiento por la Resolución de Presidencia del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires N° 0581/2021. Es una instancia prejudicial obligatoria válida en caso de concluir sin acuerdo o por incomparecencia. El denunciante no necesita la asistencia de un abogado. Desde el cierre de COPREC, ha aumentado el uso de este sistema.

Asimismo, en la Ciudad de Buenos Aires se pueden realizar también denuncias ante la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Vale la pena resaltar que los municipios pueden estar habilitados por ley de sus respectivas provincias para aplicar los procedimientos y las sanciones consumeriles, por lo que los consumidores tienen la posibilidad de hacer denuncias ante municipios y las empresas son pasibles de ser sancionadas en dicho ámbito.

Por último, a nivel nacional también existe el Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo (SNAC), creado por el Decreto 276/1998 y cuyo procedimiento se rige Resolución de la Secretaría de Comercio N° 65/2018. Se trata de un mecanismo alternativo de resolución de conflictos voluntario y gratuito que resuelve de manera definitiva la controversia entre consumidores y empresas adheridas (que se someten anticipadamente a la jurisdicción del SNAC), con plazos de gestión abreviados. Si fracasa la conciliación, el Tribunal Arbitral de Consumo emitirá un laudo, el cual será obligatorio y vinculante para las partes y no recurrible.

Ley de Defensa de la Competencia

La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición, pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución N° 21/2025 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 24 de febrero de 2025, equivale a la suma de ARS 110.228.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 1102,28), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido un año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia, el pedido de la autorización sólo podrá presentarse en forma previa y no se podrá concretar la toma de control sino hasta que esté otorgada, en forma expresa o tácita.

Cuando se presenta una solicitud de autorización, la CNDC podrá (i) autorizar la transacción; (ii) supeditar la autorización de la transacción al cumplimiento de ciertas condiciones, o (iii) rechazar la autorización.

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales el monto de la operación y el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, en cada caso, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio del

Memoria Ejercicio 2025

Ministerio de Economía, representan ARS 22.045.600.000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones efectuadas por las empresas involucradas durante el período previo de 12 meses excedan dicha cantidad dicha cantidad de unidades móviles, que en la actualidad equivalen a ARS 22.045.600.000 o las 60 millones de unidades móviles en los últimos 36 meses que, conforme a dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de o ARS 66.136.800.000, estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado excede los ARS 110.228.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, siempre que no se presenten los casos de excepción de la obligación de notificación del artículo 11 de dicha Ley.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones (a través de nuestra subsidiaria IRSA)

Al 30 de junio de 2025, nuestra inversión en IRSA asciende al 54,06%.

La información a continuación corresponde a los datos de los segmentos extractados de la Memoria y Estados Financieros de nuestra subsidiaria IRSA Inversiones y Representaciones S.A. al 30 de junio de 2025. Las cifras de ingresos para el ejercicio 2025 consignadas en los distintos cuadros corresponden al período de doce meses relevado en los Estados Financieros de IRSA.

DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES OPERACIONES

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2025, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 16 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos, tres en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda, Soleil Premium Outlet y Terrazas de Mayo y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina: Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 371.242 m2 de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 3.062.900 millones para el ejercicio fiscal 2025 y de ARS 3.151.757 millones para el ejercicio fiscal 2024, lo cual implica una caída de 2,8% en términos reales. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2025:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.715	139	98,9%	100%
Abasto Shopping(4)	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.253	153	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.849	121	93,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.845	106	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	89	91,0%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.373	159	99,3%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	72	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.703	85	88,6%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	96,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.039	128	100,0%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.572	67	92,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.703	82	99,1%	99,95%
Patio Olmos(5)	sep-07	Córdoba	-	-	-	
Total			371.242	1.561	97,7% (6)	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.
(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).
(5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.
(6) Excluyendo Terrazas de Mayo.

Memoria Ejercicio 2025

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	38.730	38.299	38.745	30.877	14.452
Abasto Shopping	37.854	36.320	35.990	25.517	10.376
Alto Avellaneda	28.201	24.721	24.102	17.388	8.453
Alcorta Shopping	23.514	23.025	22.274	18.949	8.832
Patio Bullrich	11.763	12.005	12.276	8.579	3.874
Dot Baires Shopping	26.648	22.360	21.093	16.135	8.163
Soleil Premium Outlet	13.647	12.650	11.158	9.525	4.542
Distrito Arcos	18.310	18.699	18.125	14.529	7.604
Terrazas de Mayo	2.783	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	8.080	7.527	7.320	6.444	4.413
Alto Rosario Shopping	26.433	24.443	26.215	22.879	13.457
Mendoza Plaza Shopping	12.240	11.024	11.007	9.449	7.055
Córdoba Shopping	9.113	8.443	8.428	6.858	4.309
La Ribera Shopping ⁽²⁾	2.460	2.263	2.228	1.555	580
Alto Comahue	9.079	7.399	6.423	4.703	1.543
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total	268.855	249.178	245.384	193.387	97.653

(1) Incluye renta base, renta porcentual, derechos de admisión, tarifas, estacionamiento, comisiones, ingresos de publicidad no tradicional y otros. No incluye ingresos por Patio Olmos.

(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales ⁽¹⁾

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	354.725	409.246	432.597	356.542	132.501
Abasto Shopping	399.402	427.034	471.889	364.252	117.099
Alto Avellaneda	343.522	325.486	323.055	255.450	96.446
Alcorta Shopping	207.171	237.152	254.672	243.710	101.472
Patio Bullrich	107.006	131.228	141.045	129.068	65.590
Dot Baires Shopping	276.459	266.262	265.300	226.122	89.549
Soleil Premium Outlet	193.646	196.182	175.632	161.575	77.231
Distrito Arcos	209.493	245.204	246.426	209.681	113.671
Terrazas de Mayo	50.830	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	113.330	125.855	135.030	128.811	95.644
Alto Rosario Shopping	338.666	330.115	373.557	337.113	202.512
Mendoza Plaza Shopping	193.527	192.827	202.127	191.229	164.907
Córdoba Shopping	101.243	105.782	117.459	107.425	67.111
La Ribera Shopping ⁽²⁾	51.428	51.290	59.246	51.254	24.952
Alto Comahue	122.452	108.094	100.730	81.193	36.879
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-
Total de ventas	3.062.900	3.151.757	3.298.765	2.843.425	1.385.564

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Memoria Ejercicio 2025

Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2025, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 58.074 metros cuadrados de ABL, todos ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2025:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	1.120
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	3.256
Zetta Building	May-19	32.173	99,3%	80%	11.958
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	1.959
Total Oficinas AAA & A		50.134	99,6%		18.293
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	7.940	75,3%	100%	1.772
Total Oficinas B		7.940	75,3%	100%	1.772
Total Oficinas		58.074	96,2%		20.065

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2025. Excluye áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2025.
(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.
(4) Corresponde a los ingresos acumulados a junio.
(5) Somos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 m2 de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m2 correspondientes a otros espacios comunes.
(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio de workplace.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio.

	Porcentaje de ocupación ⁽¹⁾				
	2025	2024	2023	2022	2021
Edificio República ⁽²⁾	-	-	-	-	66,9%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DOT Building	100,0%	79,4%	51,6%	92,6%	84,9%
Zetta Building ⁽³⁾	99,3%	100,0%	94,6%	92,2%	84,7%
261 Della Paolera	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	80,2%
Philips Building	75,3%	50,6%	41,9%	81,4%	93,1%
Suipacha 652/64 ⁽²⁾	-	-	-	-	17,3%
Total Oficinas	96,2%	89,4%	68,7%	73,3%	74,7%

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de cada período fiscal sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.
(2) El edificio fue totalmente vendido.
(3) En el ejercicio fiscal 2022, se excluyeron para el cálculo de ocupación 815m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Workplace".

Segmento Hoteles

La actividad hotelera registró una baja en sus ingresos y ocupación durante este año producto de la apreciación del peso con respecto al dólar estadounidense en Argentina. A pesar de ello, el exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de la ciudad de Buenos Aires para el segmento corporativo. En estos últimos, estamos trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación de los congresos y eventos empresariales.

Memoria Ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽¹⁾	Tarifa Promedio Habitación ARS ⁽²⁾	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)				
						2025	2024	2023	2022	2021
Intercontinental ⁽³⁾	Nov-97	76,34%	313	67,8%	172.607	20.914	24.018	21.331	8.924	2.398
Libertador ⁽⁴⁾	Mar-98	100%	200	54,6%	117.736	7.388	9.592	8.464	3.300	788
Llao Llao ⁽⁵⁾	Jun-97	50%	205	56,5%	464.561	36.294	52.230	47.717	35.794	13.680
Total	-	-	718	60,9%	236.245	64.596	85.840	77.512	48.018	16.866

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.
(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.
(5) A través de Llao Llao Resorts S.A.

Segmento Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

La adquisición y desarrollo de complejos de departamentos y comunidades residenciales para la venta es otra de las actividades de la compañía. Los desarrollos de complejos de departamentos consisten en la construcción de nuevas torres o en la reconversión y reciclaje de estructuras existentes, como fábricas o depósitos. En lo que respecta a comunidades residenciales, frecuentemente adquirimos terrenos desocupados, desarrollamos la infraestructura — caminos, servicios públicos y áreas comunes— y comercializamos lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrollamos o vendemos terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias, como áreas comerciales en zonas residenciales.

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 12.761 millones, comparado con ARS 12.891 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

Los trabajos de construcción y renovación en estos emprendimientos son llevados a cabo, bajo nuestra supervisión, por empresas constructoras argentinas independientes seleccionadas mediante licitación. La compañía celebra contratos llave en mano, en los que la constructora se compromete a entregar el desarrollo terminado a un precio fijo y en una fecha determinada, sin que la compañía asuma costos adicionales fuera de lo estipulado. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, son ejecutados por estudios independientes.

En los últimos años, nuestra exposición al segmento residencial se ha dado principalmente a través de permutas de terrenos por metros cuadrados construidos o lotes. De esta forma, entregamos tierras sin desarrollar a un tercero, que se encarga de ejecutar la obra, y recibimos como contraprestación unidades terminadas o parcelas para su comercialización, sin participar directamente en la construcción.

Este segmento incrementará su actividad en los próximos años, tanto vía desarrollos propios como permutas, dado el lanzamiento reciente de varios proyectos residenciales, entre los que se destaca Ramblas del Plata, que cuenta con un potencial de desarrollo de aproximadamente 866.000 m2, de los cuales 693.000 m2 son vendibles.

Memoria Ejercicio 2025

A continuación, se detalla información sobre propiedades para la venta y reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2025:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
PERMUTAS⁽²⁾							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	1.610	4.820
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.694	3.987
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	608	1.332
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.339	8.115
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.515	2.600
Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1	100%	10/7/1997	-	-	-	16.885	87.890
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	6.278
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	56.491	17.048
Total Permutas (Residencial)						84.050	132.070
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	184.813	734.175	-	587.341	419.278
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	8.657
Polo Dot - GIGA y EXA – CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	-	38.395	37.867
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	37.311
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	9.890
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	14.557
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			11.368.566	5.563.283	-	701.013	527.560
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	13.376
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	65.450	6.535
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	58.494	4.936
Parcelas Rosario – Santa Fe	100%	9/11/2024	13.750	48.126	-	41.390	14.835
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	42.800	5.852
Subtotal Residencial			36.517	162.318	-	239.391	45.534
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	22.844	-	6.142
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	10.627
Subtotal Retail			33.167	44.112	30.644	-	16.769
Polo Dot – Ampliación Zetta - CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	46
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	5.931
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	9.400	7.500	-	2.176
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.412
Subtotal Oficinas			13.079	28.090	37.763	-	10.565
Total Futuros Desarrollos			11.451.329	5.797.803	68.407	940.404	600.428
Otras Reservas⁽¹⁾			3.305.974	-	-	-	19.514
Total Reservas de Tierra			14.757.303	5.797.803	68.407	940.404	619.942

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2025:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Total en Oficinas + Residencial		41.119	
Total Expansiones		94.640	

Segmento Otros:

Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2025, éramos propietarios del 29,12% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 52 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al 30 de junio de 2025, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 520.633 millones, sus activos consolidados eran de ARS 3.533.572,8 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2025 fue de ARS 19.436 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos no hipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022, de ARS 163.728,3 millones al 31 de diciembre de 2023, de ARS 528.543 millones al 31 de diciembre de 2024 y de ARS 808.788 millones al 30 de junio de 2025.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 7% al 30 de junio de 2025.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, del cual el Banco Hipotecario posee de forma directa el 62,28% e IRSA posee adicionalmente de forma directa el 37,7%, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

4. Hechos relevantes del Ejercicio y Posteriores

Negocio agropecuario

Julio 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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.

Septiembre y noviembre 2023, febrero y mayo 2024: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de los meses de septiembre 2024, noviembre 2024, febrero 2025 y mayo 2025, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 17.718.953 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 7.186.108.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 596.355.320 a 614.074.273, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 85.998.622 a 73.294.802.

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 45.000 millones a la fecha de la asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

Con fecha 7 de noviembre de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 45.000.000.000 equivalente al 7.527,253613523% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 75,27253613523 y un monto por ADS de ARS 752,7253613523.

Octubre 2024: Programa de Recompra de Acciones

El 28 de octubre de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 6.500 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.

Memoria Ejercicio 2025

- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.500 por acción y hasta un máximo de USD 12,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad aún no inició el programa de recompra.

Noviembre 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 8 de noviembre de 2024, se 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 entre sus accionistas. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,3146
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,4075

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,4303
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,4019

Noviembre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

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.

Marzo 2025: Mejora de calificación de riesgo

La Compañía informa que FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación local de emisor de largo plazo de CRESUD S.A.C.I.F. y A. de categoría AA+(arg) a AAA(arg), Perspectiva Estable, y confirmó en categoría A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo.

Julio 2025: Emisión de Obligaciones Negociables

Memoria Ejercicio 2025

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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.

Septiembre 2025: Nuevas certificaciones RTRS en soja y maíz

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de septiembre de 2025, la Compañía anunció que obtuvo nuevas certificaciones RTRS (Round Table on Responsible Soy Association) para la producción de soja y maíz durante la campaña 2024/25 en 7 establecimientos en Argentina (2 propios - Los Sauces y San Pedro + 5 alquilados) que se suman a los 2 certificados anteriormente (La Gramilla - El Tigre).

La certificación RTRS, de renombre en el sector agrícola y altamente valorada por el mercado internacional, reconoce el compromiso de la compañía en el cumplimiento de las leyes y buenas prácticas empresariales, la provisión de buenas condiciones laborales, el respeto y relación con las comunidades locales, el cuidado del medio ambiente y la producción bajo prácticas agrícolas adecuadas.

Alcanzamos 36.000 toneladas certificadas tanto en soja como en maíz que representan 25% y 15% respectivamente de la producción de CRESUD en ARG. Este avance refuerza nuestro compromiso con las buenas prácticas agrícolas, el cuidado del ambiente y la adopción de estándares de calidad reconocidos a nivel global.

Septiembre 2025: Emisión de Obligaciones Negociables

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones - IRSA

Julio 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

El 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Memoria Ejercicio 2025

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones, habiendo adquirido el equivalente a 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

El 1 de agosto de 2024, la Compañía 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 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 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, que se encuentra pendiente. 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.

Septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 21.061.631 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 6.355.603.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 741.459.162 a 762.520.793 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.414.591.620 a 7.625.207.930, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 75.668.184 a 60.964.074.

Octubre 2024: Venta de piso en “261 Della Paolera”

El 15 de octubre de 2024, la Compañía comunicó que ha vendido un piso de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m² y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (dólar MEP) (~USD/m² 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando 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.

Octubre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables dólar MEP en el mercado local por un total de USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXII: denominadas en dólares por USD 15,8 millones, a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La

Memoria Ejercicio 2025

amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

- ON Clase XXIII: denominadas en dólares por USD 51,5 millones, a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2029 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 90.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 25.700.000 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

Con fecha 5 de noviembre de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 90.000.000.000 equivalente al 1.261,1712782686% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 126,11712782686 y un monto por GDS de ARS 1.261,1712782686.

En la misma fecha, la Compañía distribuyó acciones propias las cuales constituyen 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

Noviembre 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 8 de noviembre de 2024, se 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 entre sus accionistas que efectuó la sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,3070 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3307 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

Diciembre 2024: Adquisición Centro Comercial “Terrazas de Mayo”

Con fecha 3 de diciembre de 2024, La Sociedad anunció que efectivizó, mediante firma de boleto con posesión y transferencia de fondo de comercio, la adquisición 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, aproximadamente a 40 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires.

Memoria Ejercicio 2025

El centro comercial contaba con 90 locales, 20 stands y una superficie de ABL de aproximadamente 33.720 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 16,65 millones, representativa del 60% del total. El saldo, de USD 11,1 millones, será abonado de la siguiente manera: 50% con la escritura traslativa de dominio, que se estima tendrá lugar en 2025 y 50% a los 36 meses.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 16 activos, de los cuales 15 son operados por IRSA totalizando 370.000 m2 de ABL.

Enero a julio 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el ejercicio 2025, la Compañía firmó 2 boletos de venta y 11 contratos de permuta con distintos desarrolladores por 13 lotes de la Etapa I extendida del proyecto “Ramblas del Plata”.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, 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 por 5.000 m2 vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

Estos lotes cuentan con una superficie vendible estimada de 110.585 m2 y las operaciones alcanzan un valor total de aproximadamente USD 81,1 millones.

La Etapa I extendida consta de 20 lotes con una superficie aproximada de 163.800 m2, lo que representa un 23,4% de la superficie vendible total del proyecto y actualmente quedan 7 lotes pendientes de comercialización.

Marzo 2025: Mejora de calificación de riesgo

La compañía informa que FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación local de emisor de largo plazo de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. de categoría AA+(arg) a AAA (arg), Perspectiva Estable, y confirmó en categoría A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo.

Marzo 2025: Emisión Obligaciones Negociables Clase XXIV y Canje ON Clase XIV

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 300 millones con el objetivo de financiar proyectos de inversión, capital de trabajo y cancelar pasivos existentes.

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

Memoria Ejercicio 2025

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 ON Clase XIV, quedando un monto en circulación de USD 85,2 millones.

Mayo 2025: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2024

La compañía anuncia con orgullo que ha sido incluida de nuevo en la sexta edición del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

El Índice de Sustentabilidad evalúa anualmente el rendimiento de las empresas que cotizan en Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), destacando a las 20 con mejores resultados en criterios medioambientales, sociales, de gobierno corporativo y de desarrollo sostenible.

5. Análisis y Discusión de la Dirección sobre las Situación Financiera y los Resultados de las Operaciones

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estado de resultados		
	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.
Ingresos	448.266	503.614	(55.348)	374.662	377.202	(2.540)	822.928	880.816	(57.888)	(2.172)	(2.027)	(145)	96.036	82.884	13.152	(2.635)	(2.314)	(321)	914.157	959.359	(45.202)
Costos	(386.762)	(418.830)	32.068	(87.606)	(68.167)	(19.439)	(474.368)	(486.997)	12.629	204	225	(21)	(96.575)	(84.539)	(12.036)	(3)	-	(3)	(570.742)	(571.311)	569
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	17.715	7.444	10.271	-	-	-	17.715	7.444	10.271	-	-	-	-	-	-	2.282	989	1.293	19.997	8.433	11.564
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	10.002	(5.360)	-	-	-	4.642	10.002	(5.360)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.642	10.002	(5.360)
Resultado bruto	83.861	102.230	(18.369)	287.056	309.035	(21.979)	370.917	411.265	(40.348)	(1.968)	(1.802)	(166)	(539)	(1.655)	1.116	(356)	(1.325)	969	368.054	406.483	(38.429)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.467	(10.392)	22.859	9.135	(476.237)	485.372	21.602	(486.629)	508.231	(2.527)	508	(3.035)	-	-	-	-	-	-	19.075	(486.121)	505.196
Resultado por venta de campos	41.992	73.352	(31.360)	-	-	-	41.992	73.352	(31.360)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.992	73.352	(31.360)
Gastos generales y de administración	(42.463)	(46.954)	4.491	(69.103)	(52.568)	(16.535)	(111.566)	(99.522)	(12.044)	299	242	57	-	-	-	265	150	115	(111.002)	(99.130)	(11.872)
Gastos de comercialización	(59.225)	(61.022)	1.797	(24.108)	(24.387)	279	(83.333)	(85.409)	2.076	126	187	(61)	-	-	-	108	1.035	(927)	(83.099)	(84.187)	1.088
Otros resultados operativos, netos	11.956	38.904	(26.948)	(17.199)	(9.780)	(7.419)	(5.243)	29.124	(34.367)	(2)	(28)	26	344	584	(240)	(93)	120	(213)	(4.994)	29.800	(34.794)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.081)	(12.945)	3.864	-	-	-	(9.081)	(12.945)	3.864
Resultado operativo	48.588	96.118	(47.530)	185.781	(253.937)	439.718	234.369	(157.819)	392.188	(4.072)	(893)	(3.179)	(9.276)	(14.016)	4.740	(76)	(20)	(56)	220.945	(172.748)	393.693
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.034)	(1.511)	477	25.332	47.068	(21.736)	24.298	45.557	(21.259)	2.592	386	2.206	-	-	-	-	-	-	26.890	45.943	(19.053)
Resultado del segmento	47.554	94.607	(47.053)	211.113	(206.869)	417.982	258.667	(112.262)	370.929	(1.480)	(507)	(973)	(9.276)	(14.016)	4.740	(76)	(20)	(56)	247.835	(126.805)	374.640

Memoria Ejercicio 2025

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.
Ingresos	326.975	374.179	(47.204)	-	-	-	-	-	-	121.291	129.435	(8.144)	448.266	503.614	(55.348)
Costos	(280.439)	(333.264)	52.825	(389)	(318)	(71)	-	-	-	(105.934)	(85.248)	(20.686)	(386.762)	(418.830)	32.068
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	17.715	7.444	10.271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.715	7.444	10.271
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	10.002	(5.360)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.642	10.002	(5.360)
Resultado bruto	68.893	58.361	10.532	(389)	(318)	(71)	-	-	-	15.357	44.187	(28.830)	83.861	102.230	(18.369)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	12.467	(10.392)	22.859	-	-	-	-	-	-	12.467	(10.392)	22.859
Resultado por venta de campo	-	-	-	41.992	73.352	(31.360)	-	-	-	-	-	-	41.992	73.352	(31.360)
Gastos generales y de administración	(23.258)	(27.383)	4.125	(86)	(88)	2	(5.925)	(6.390)	465	(13.194)	(13.093)	(101)	(42.463)	(46.954)	4.491
Gastos de comercialización	(35.685)	(40.340)	4.655	(1.552)	(1.658)	106	-	-	-	(21.988)	(19.024)	(2.964)	(59.225)	(61.022)	1.797
Otros resultados operativos, netos	5.987	11.849	(5.862)	3.497	19.151	(15.654)	-	-	-	2.472	7.904	(5.432)	11.956	38.904	(26.948)
Resultado operativo	15.937	2.487	13.450	55.929	80.047	(24.118)	(5.925)	(6.390)	465	(17.353)	19.974	(37.327)	48.588	96.118	(47.530)
Resultado por participación en asociadas	368	2.161	(1.793)	-	-	-	-	-	-	(1.402)	(3.672)	2.270	(1.034)	(1.511)	477
Resultado del segmento	16.305	4.648	11.657	55.929	80.047	(24.118)	(5.925)	(6.390)	465	(18.755)	16.302	(35.057)	47.554	94.607	(47.053)

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones del centro de operaciones Argentina por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.
Ingresos	270.531	250.468	20.063	20.065	22.646	(2.581)	12.761	12.891	(130)	64.596	85.840	(21.244)	6.709	5.357	1.352	374.662	377.202	(2.540)
Costos	(20.705)	(14.937)	(5.768)	(1.742)	(1.648)	(94)	(17.929)	(7.451)	(10.478)	(43.149)	(40.350)	(2.799)	(4.081)	(3.781)	(300)	(87.606)	(68.167)	(19.439)
Resultado bruto	249.826	235.531	14.295	18.323	20.998	(2.675)	(5.168)	5.440	(10.608)	21.447	45.490	(24.043)	2.628	1.576	1.052	287.056	309.035	(21.979)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	443.974	(20.824)	464.798	(148.941)	(97.015)	(51.926)	(285.328)	(357.995)	72.667	-	-	-	(570)	(403)	(167)	9.135	(476.237)	485.372
Gastos generales y de administración	(28.999)	(30.126)	1.127	(2.365)	(2.875)	510	(11.605)	(12.283)	678	(11.972)	(13.025)	1.053	(14.162)	5.741	(19.903)	(69.103)	(52.568)	(16.535)
Gastos de comercialización	(13.536)	(12.558)	(978)	(891)	(251)	(640)	(3.116)	(4.512)	1.396	(5.052)	(5.863)	811	(1.513)	(1.203)	(310)	(24.108)	(24.387)	279
Otros resultados operativos, netos	(500)	(3.960)	3.460	182	(88)	270	(19.070)	(5.305)	(13.765)	(474)	(1.577)	1.103	2.663	1.150	1.513	(17.199)	(9.780)	(7.419)
Resultado operativo	650.765	168.063	482.702	(133.692)	(79.231)	(54.461)	(324.287)	(374.655)	50.368	3.949	25.025	(21.076)	(10.954)	6.861	(17.815)	185.781	(253.937)	439.718
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.332	47.068	(21.736)	25.332	47.068	(21.736)
Resultado del ejercicio	650.765	168.063	482.702	(133.692)	(79.231)	(54.461)	(324.287)	(374.655)	50.368	3.949	25.025	(21.076)	14.378	53.929	(39.551)	211.113	(206.869)	417.982

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Ingresos 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en un 12,6% pasando de ARS 374.179 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 326.975 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 61.577 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de la caída de los precios internacionales de los commodities (usd/Tn.) y de disminución en la cantidad de toneladas comercializadas en Argentina, compensado parcialmente, con un aumento de toneladas comercializadas en Brasil..
- La disminución de ARS 749 millones en los ingresos por alquileres y servicios, proveniente de Brasil, dado por menores arrendamientos a terceros (medido en sacas de soja)..
- El incremento de ARS 9.176 millones en los ingresos por venta de hacienda, debido a una mejor performance de los precios en Argentina; y
- El incremento de ARS 5.946 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, como resultado de un mayor volumen de toneladas comercializadas y mejores precios.

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en un 6,3% pasando de ARS 129.435 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 121.291 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, Esta variación se explica principalmente por la caída de ARS 8.144 en los ingresos por operaciones de corretaje, consignación y acopio.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 8,0% pasando de ARS 250.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 270.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los ingresos por alquiler aumentaron un 5,8% respecto al año anterior generado principalmente por los cambios en las negociaciones de contratos realizados en los locales y a un aumento en la cantidad y el monto en las góndolas. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 44.813 millones en ingresos por alquileres base; (ii) un aumento de ARS 3.164 millones en ingresos por estacionamiento; (iii) un aumento de ARS 2.764 millones en derechos de admisión; (iv) un aumento de ARS 2.037 millones en comisiones; (v) un aumento de ARS 263 millones en ingresos por servicios de administración y gerenciamiento; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 32.943 millones en ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 11,4% pasando de ARS 22.646 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 20.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquileres en un 12,1%, pasando de ARS 22.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 19.830 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La disminución se explica, en gran medida, por la estabilidad de las tarifas en dólares y por una variación del tipo de cambio que resultó inferior a la inflación.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 1,0% pasando de ARS 12.891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 12.761 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La disminución se explica principalmente por: (i) una disminución de ARS 1.562

Memoria Ejercicio 2025

millones en ingresos por alquiler, debido a una menor ocupación de unidades durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y a que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se habían alquilado espacios para eventos y filmaciones; dicha disminución fue parcialmente compensada por (ii) un aumento de ARS 1.212 millones en los ingresos por venta de propiedades para la venta dado que durante el presente ejercicio se vendieron 37 lotes en el barrio "Nuevo Quilmes 2" y un terreno en Tigre, se cedieron los derechos de una unidad en la torre "Human Abasto Towers" y se entregaron, en dación en pago, unidades de las Torres 1 y 2 en Canelones (Uruguay), por parte de Vista al Muelle S.A. mientras que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se vendieron dos padrones en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle S.A.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 24,7% pasando de ARS 85.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 64.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por una caída en sus niveles de ingresos y ocupación. Esto se debe a la disminución en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 25,2% pasando de ARS 5.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 6.709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 15,9% pasando de ARS 333.264 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 280.439 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 62.869 millones en los costos de venta de granos, como resultado de una menor cantidad de toneladas comercializadas en Argentina, compensado con un mayor volumen de toneladas comercializadas en Brasil;
- La disminución de ARS 3.209 millones en los costos de alquileres y servicios, principalmente como resultado de menores costos de arrendamientos en Brasil.
- El incremento de ARS 8.952 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de un mayor volumen de kilogramos comercializados durante el presente ejercicio comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024; y
- El incremento de ARS 4.301 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de un aumento en el volumen de caña de azúcar comercializada.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 89,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 85,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 22,3% pasando de ARS 318 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 389 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se explica principalmente por las ventas de campos ocurridas durante ambos ejercicios, considerando que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 hubo una mayor cantidad de hectáreas vendidas respecto al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Memoria Ejercicio 2025

Otros. Los costos del segmento Otros incrementaron en 24,3% pasando de ARS 85.248 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 105.934 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Este incremento se relaciona principalmente con mayores costos por consignación y acopio. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 65,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 87,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 38,6%, pasando de ARS 14.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 20.705 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.406 millones en amortizaciones y depreciaciones que se debió en parte a la activación de la marca de Terrazas de Mayo adquirida en el ejercicio, así como a la activación de obras.; (ii) un aumento de ARS 1.293 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 1.141 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 961 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) un aumento de ARS 598 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 547 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 96 millones en gastos bancarios; y (viii) una disminución de ARS 91 millones en viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 7,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 5,7%, pasando de ARS 1.648 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 1.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 148 millones en alquileres y expensas que se explica en parte por el incremento de expensas provenientes del espacio del Coworking Philips.; (ii) un aumento de ARS 188 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 74 millones en viáticos, movilidad y librería; (iv) un aumento de ARS 37 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 356 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 8,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 140,6%, pasando de ARS 7.451 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 17.929 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 debido principalmente a: (i) un aumento de ARS 9.563 millones en costo de venta de bienes y servicios, los cuales se explican principalmente por las operaciones de venta de 37 lotes en el barrio "Nuevo Quilmes 2" y un terreno ubicado en Tigre, la cesión de derechos de una unidad de la torre "Human Abasto Towers" y la dación en pago de unidades de las Torres 1 y 2 ubicadas en Canelones (Uruguay) por parte de Vista el Muelle S.A.; (ii) un aumento de ARS 534 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 303 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 117 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (v) un aumento de ARS 61 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 74 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 140,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 6,9%, pasando de ARS 40.350 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 43.149 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 4.347 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (ii) una disminución de ARS 721 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) una disminución de ARS 526 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) una disminución de ARS 217 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (v) una disminución de ARS 153 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje

Memoria Ejercicio 2025

de los ingresos de este segmento, aumentaron del 47,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 66,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los costos del segmento Otros aumentaron un 7,9%, pasando de ARS 3.781 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 4.081 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 204 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 150 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 72 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 43 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 116 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 29 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vii) una disminución de ARS 23 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasaron del 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 60,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha 2025 vs 2024

De esta forma, de acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha total incrementó en ARS 10.271 millones (138,0%), pasando de una ganancia de ARS 7.444 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 17.715 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un mayor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 4.292 millones, como consecuencia de un mayor volumen de toneladas producidas y un incremento de precios en el mercado internacional;
- Un resultado positivo por producción y tenencia de hacienda por ARS 16.685 millones, debido a que los precios tuvieron una mejor performance con respecto a la inflación comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un aumento de los kilogramos producidos;
- Un menor resultado por producción de granos por ARS 10.706 millones, explicado por una pérdida en la campaña 24-25 dado a la caída de los VNR promedios de los granos y menores rindes promedios en Argentina, compensado por una ganancia en Brasil, impulsada por condiciones climáticas favorables.

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2025 vs 2024

El resultado correspondiente a los cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó en ARS 5.360 millones (53,6%), pasando de una ganancia de ARS 10.002 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 4.642 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Esta variación se origina, principalmente en Argentina, debido a precios internacionales bajos ante una depreciación del peso argentino por debajo de la inflación, en comparación con el ejercicio anterior.

Memoria Ejercicio 2025

Resultado Bruto 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria incrementó en 18,0% de una ganancia de ARS 58.361 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 68.893 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en 22,3% de una pérdida de ARS 318 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de ARS 389 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en 65,2% de una ganancia de ARS 44.187 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 15.357 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 6,1%, pasando de una ganancia de ARS 235.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 249.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 92,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 12,7%, pasando de una ganancia de ARS 20.998 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 18.323 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 91,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 195,0%, pasando de una ganancia de ARS 5.440 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 5.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 40,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 52,9%, pasando de una ganancia de ARS 45.490 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 21.447 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 53,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 33,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 66,8%, pasando de una ganancia de ARS 1.576 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 2.628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 39,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Las variaciones descriptas en la presente sección, corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado correspondiente a los resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total incrementó en ARS 22.859 millones (220,0%), pasando de una pérdida ARS 10.392 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 12.467 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por la revalorización de tierras agrícolas en Brasil, impulsada por el incremento en los precios de mercado de propiedades rurales, mejores perspectivas productivas de los principales cultivos y el efecto de la conversión.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 482.337 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 475.729 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 6.608 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 476.237 millones (de la cual una pérdida de ARS 20.824 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 97.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 357.995 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 403 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 9.135 millones (de la cual una ganancia de ARS 443.974 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 148.941 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 285.328 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 570 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 27 puntos porcentuales por debajo de la inflación; (ii) la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de fondos, afectada principalmente por una disminución de la prima por riesgo país de aproximadamente 400 puntos básicos respecto del período fiscal anterior.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas y Ventas y desarrollos el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ya que, en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 77 puntos porcentuales por debajo de la inflación. Las valuaciones en dólares se mantuvieron en valores similares a las del ejercicio 2024.

Resultado por venta de campos 2025 vs 2024

El resultado por venta de campos total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó en ARS 31.360 millones (42,8%), pasando de ARS 73.352 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 41.992 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Memoria Ejercicio 2025

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

- 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 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 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), de los cuales se han cobrado a la fecha USD 1,1 millones. El saldo remanente de USD 1,13 millones, garantizado con una hipoteca sobre el inmueble, se cobrará en una única cuota en septiembre de 2025.
- Al 30 de junio de 2025, la subsidiaria Inmobiliaria Cajueiro 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.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

- El 5 de octubre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno de campo denominada como Matricula 5.421 del establecimiento denominado "Los Pozos" ubicado en la provincia de Salta, con una superficie total de 4.262 hectáreas. El precio total fue de USD 2,3 millones, de los cuales restan recibir USD 1,4 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 23 de septiembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo.
- El 14 de diciembre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento "El Tigre", ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina. El precio total fue de USD 3,8 millones, de los cuales restan recibir USD 0,9 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 12 de diciembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.
- El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo "Chaparral" ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.847 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, de los cuales restan recibir BRL 311 millones, y el

Memoria Ejercicio 2025

campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. El resultado de la venta se ha reconocido en el presente ejercicio.

Gastos generales y de Administración 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 15,1% de ARS 27.383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 23.258 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por: la disminución de ARS 3.473 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 332 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; la disminución de ARS 167 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 153 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 7,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 2,3% de ARS 88 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 86 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo disminuyeron en 7,3% de ARS 6.390 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 5.925 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 0,8% de ARS 13.093 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 13.194 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 10,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 10,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 3,7%, pasando de ARS 30.126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 28.999 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 980 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 444 millones en honorarios y retribuciones por servicios lo cual se debe a que hubo bajas de servicios de algunos proveedores y menores cargos por certificaciones; (iii) una disminución de ARS 119 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iv) una disminución de ARS 92 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 449 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vi) un aumento de ARS 40 millones en viáticos, movilidad y librería; y (vii) un aumento de ARS 20 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 17,7%, pasando de ARS 2.875 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 2.365 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 442 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) una disminución de ARS 86 millones en honorarios directores; (iii) una disminución de ARS 37 millones en honorarios y retribuciones por servicios lo cual se debe a que hubo bajas de servicios de algunos proveedores y menores cargos por certificaciones.; (iv) una disminución de ARS 10 millones en mantenimiento,

Memoria Ejercicio 2025

seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por; (v) un aumento de ARS 39 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vi) un aumento de ARS 21 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 12,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 11,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 5,5%, pasando de ARS 12.283 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 11.605 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 90,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 8,1%, pasando de ARS 13.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 11.972 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 1.103 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 154 millones en gastos bancarios; (iii) una disminución de ARS 114 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 85 millones en otros gastos; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 214 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 167 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) un aumento de ARS 37 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 18,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 346,7%, pasando de ARS 5.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 14.162 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 20.256 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 42 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 14 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 174 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) una disminución de ARS 143 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 56 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vii) una disminución de ARS 18 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (viii) una disminución de ARS 11 millones en viáticos, movilidad y librería. Los gastos generales y de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 211,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Gastos de comercialización 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 11,5% de ARS 40.340 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 35.685 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por: la disminución de ARS 5.115 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 144 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios; la disminución de ARS 39 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; compensadas por el incremento de ARS 643 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 10,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 10,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Memoria Ejercicio 2025

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 6,4% de ARS 1.658 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 1.552 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 15,6% de ARS 19.024 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a ARS 21.988 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, causado principalmente por el incremento de ARS 2.964 millones en los gastos comerciales relacionados con otros segmentos. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 14,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 al 18,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 7,8%, pasando de ARS 12.558 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 13.536 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 1.058 millones en impuestos, tasas y contribuciones debido a un incremento en las tasas de ABL y el impuesto inmobiliario los cuales se ajustan por IPC; (ii) un aumento de ARS 47 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iii) un aumento de ARS 31 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 89 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 59 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (vi) una disminución de ARS 12 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, se mantuvieron constantes en un 5,0% durante los ejercicios presentados.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 255,0%, pasando de ARS 251 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 334 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 182 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) un aumento de ARS 138 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 19 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 30,9%, pasando de ARS 4.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 3.116 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores operaciones que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) una disminución de ARS 1.091 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a menores gastos de escribanía; (ii) una disminución de ARS 667 millones en impuestos, tasas y contribuciones, debido a menores gastos de sellado; (iii) una disminución de ARS 11 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 384 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 24,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 13,8%, pasando de ARS 5.863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 5.052 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 769 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 70 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 64 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados

Memoria Ejercicio 2025

parcialmente por (iv) un aumento de ARS 44 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) un aumento de ARS 41 millones en otros gastos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 7,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 25,8%, pasando de ARS 1.203 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 1.513 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Principalmente, se vio afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 22,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros resultados operativos, netos 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en ARS 5.862 millones pasando de una ganancia de ARS 11.849 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 5.987 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta disminución se explica por una menor ganancia en los resultados por derivados de commodities por las posiciones tomadas durante el ejercicio.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en ARS 15.654 millones de una ganancia de ARS 19.151 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 3.497 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta disminución se explica por el efecto de valuación de las cuentas a cobrar vinculadas a ventas de campos pactadas en sacas de soja, cuya medición a valor razonable reflejó la baja en el precio de esta durante el ejercicio

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros disminuyeron en ARS 5.432 millones pasando de una ganancia de ARS 7.904 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 2.472 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Este incremento se debe a menores ingresos por intereses generados por activos operativos relacionados con los intereses por mora de créditos comerciales.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales variaron un 87,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.960 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 500 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de (i) un menor cargo por juicios por ARS 4.172 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 795 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas variaron un 306,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 88 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 182 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por juicios por ARS 179 millones; (ii) una mayor ganancia de ARS 131 millones en intereses ganados generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iii) un mayor cargo por donaciones de ARS 32 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Memoria Ejercicio 2025

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos variaron en un 259,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 5.305 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 19.070 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente debido a: (i) una pérdida por ARS 19.125 millones en concepto de pérdida por desvalorización de propiedades para la venta en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; compensado parcialmente por: (ii) un menor resultado negativo por ARS 2.746 millones en concepto del resultado por venta de propiedades, planta y equipo correspondiente a la venta del piso N° 9 de la Torre “261 Della Paolera” (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024; (iii) un menor resultado negativo por ARS 2.181 millones en concepto de venta de negocio conjunto el cual corresponde a la venta de Quality Invest S.A. durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024; (iv) un aumento de ARS 417 millones en honorarios por gerenciamiento; (v) un menor cargo en concepto de juicios por ARS 327 millones; y (vi) un menor cargo por donaciones por ARS 151 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 41,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 149,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles variaron en un 69,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.577 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 1.224 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento variaron un 131,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.150 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 2.663 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un mayor resultado positivo por venta de asociadas por ARS 2.488 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; (ii) un aumento de ARS 289 millones en honorarios por gerenciamiento; (iii) un menor cargo de ARS 113 millones en donaciones; compensados parcialmente por (iv) una menor ganancia de ARS 1.273 millones generada por otros resultados operativos; (v) un mayor cargo de ARS 88 millones en concepto de juicios y contingencias; y (vi) una menor ganancia de ARS 16 millones en concepto de intereses generados por activos operativos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 39,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Honorarios por gerenciamiento 2025 vs 2024

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. El cargo por este honorario sufrió una disminución del 29,8% pasando de una pérdida de ARS 12.945 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 9.081 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, como consecuencia de un menor resultado en el presente ejercicio.

Resultado operativo 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria incrementó en ARS 13.450 millones de una ganancia de ARS 2.487 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 15.937 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Memoria Ejercicio 2025

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en ARS 24.118 millones de una ganancia de ARS 80.047 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 55.929 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo incrementó en ARS 465 millones de una pérdida de ARS 6.390 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de ARS 5.925 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros disminuyó en ARS 37.327 millones de una ganancia de ARS 19.974 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de ARS 17.353 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 287,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 168.063 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 650.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, presentó un aumento del 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 240,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 68,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 79.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 133.692 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 51.926 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 349,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 666,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos varió en un 13,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 374.655 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 324.287 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 2.906,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 2.541,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 84,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 25.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 3.949 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se debe principalmente a la baja en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 29,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 6,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución del 259,7 pasando de una ganancia neta de ARS 6.861 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 10.954 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se explica principalmente por mayores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 163,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2025 vs 2024

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos total incrementó en ARS 477 millones (31,6%), pasando de una pérdida de ARS 1.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de ARS 1.034 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria disminuyó un 83,0% de una ganancia de ARS 2.161 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 368 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros incrementó un 61,8% de una pérdida de ARS 3.672 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una pérdida de ARS 1.402 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 41,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 47.454 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia neta de ARS 27.924 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 571,5%, pasando de una ganancia de ARS 386 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 2.592 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe S.A. explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Puerto Retiro S.A. y Cyrsa S.A. se exponen consolidados línea por línea .

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 46,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 47.068 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 25.332 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en La Rural S.A. por ARS 632 millones positivo, GCDI S.A. por ARS 7.615 millones positivo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 27.143 millones positivo. La variación se explica principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que afectaron a las operaciones de las compañías asociadas.

Memoria Ejercicio 2025

Resultados financieros, netos 2025 vs 2024

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 164.863 millones, pasando de una ganancia de ARS 212.439 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de ARS 47.576 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 lo cual se debe principalmente a una disminución en el resultado positivo generado por la valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, conjuntamente a una disminución en los intereses ganados y en la ganancia por diferencia de cambio, compensados en parte por un menor resultado negativo en los resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities), una ganancia generada por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda, y una disminución en los intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias 2025 vs 2024

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 78.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 71.045 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, de los cuales una pérdida de ARS 22.707 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 48.338 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

Resultado Neto 2025 vs 2024

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, aumentó en ARS 60.540 millones pasando de una ganancia neta de ARS 163.826 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia neta de ARS 224.366 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, de los cuales una ganancia de ARS 23.109 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 201.257 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones.

Memoria Ejercicio 2025

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Negocio Agropecuario			Negocio propiedades urbanas e inversiones			Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Ajustes			Eliminaciones inter-segmentos			Total estado de resultados		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	503.614	527.192	(23.578)	377.202	374.521	2.681	880.816	901.713	(20.897)	(2.027)	(2.352)	325	82.884	90.317	(7.433)	(2.314)	(3.404)	1.090	959.359	986.274	(26.915)
Costos	(418.830)	(437.501)	18.671	(68.167)	(68.825)	658	(486.997)	(506.326)	19.329	225	1.026	(801)	(84.539)	(91.947)	7.408	-	-	-	(571.311)	(597.247)	25.936
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	7.444	(7.847)	15.291	-	-	-	7.444	(7.847)	15.291	-	-	-	-	-	-	989	1.142	(153)	8.433	(6.705)	15.138
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	10.002	(13.148)	23.150	-	-	-	10.002	(13.148)	23.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.002	(13.148)	23.150
Resultado bruto	102.230	68.696	33.534	309.035	305.696	3.339	411.265	374.392	36.873	(1.802)	(1.326)	(476)	(1.655)	(1.630)	(25)	(1.325)	(2.262)	937	406.483	369.174	37.309
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(10.392)	(12.276)	1.884	(476.237)	(265.944)	(210.293)	(486.629)	(278.220)	(208.409)	508	10.539	(10.031)	-	-	-	-	-	-	(486.121)	(267.681)	(218.440)
Resultado por venta de campos	73.352	77.831	(4.479)	-	-	-	73.352	77.831	(4.479)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.352	77.831	(4.479)
Gastos generales y de administración	(46.954)	(43.988)	(2.966)	(52.568)	(124.202)	71.634	(99.522)	(168.190)	68.668	242	347	(105)	-	-	-	150	897	(747)	(99.130)	(166.946)	67.816
Gastos de comercialización	(61.022)	(48.410)	(12.612)	(24.387)	(23.507)	(880)	(85.409)	(71.917)	(13.492)	187	142	45	-	-	-	1.035	1.557	(522)	(84.187)	(70.218)	(13.969)
Otros resultados operativos, netos	38.904	(9.043)	47.947	(9.780)	(37.730)	27.950	29.124	(46.773)	75.897	(28)	(129)	101	584	857	(273)	120	(128)	248	29.800	(46.173)	75.973
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.945)	(24.823)	11.878	-	-	-	(12.945)	(24.823)	11.878
Resultado operativo	96.118	32.810	63.308	(253.937)	(145.687)	(108.250)	(157.819)	(112.877)	(44.942)	(893)	9.573	(10.466)	(14.016)	(25.596)	11.580	(20)	64	(84)	(172.748)	(128.836)	(43.912)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(1.511)	(5.372)	3.861	47.068	20.145	26.923	45.557	14.773	30.784	386	(6.584)	6.970	-	-	-	-	(6)	6	45.943	8.183	37.760
Resultado del segmento	94.607	27.438	67.169	(206.869)	(125.542)	(81.327)	(112.262)	(98.104)	(14.158)	(507)	2.989	(3.496)	(14.016)	(25.596)	11.580	(20)	58	(78)	(126.805)	(120.653)	(6.152)

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	374.179	388.107	(13.928)	-	-	-	-	-	-	129.435	139.085	(9.650)	503.614	527.192	(23.578)
Costos	(333.264)	(348.470)	15.206	(318)	(383)	65	-	-	-	(85.248)	(88.648)	3.400	(418.830)	(437.501)	18.671
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	7.444	(7.847)	15.291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.444	(7.847)	15.291
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	10.002	(13.148)	23.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.002	(13.148)	23.150
Resultado bruto	58.361	18.642	39.719	(318)	(383)	65	-	-	-	44.187	50.437	(6.250)	102.230	68.696	33.534
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	(10.392)	(12.276)	1.884	-	-	-	-	-	-	(10.392)	(12.276)	1.884
Resultado por venta de campo	-	-	-	73.352	77.831	(4.479)	-	-	-	-	-	-	73.352	77.831	(4.479)
Gastos generales y de administración	(27.383)	(24.371)	(3.012)	(88)	(73)	(15)	(6.390)	(7.231)	841	(13.093)	(12.313)	(780)	(46.954)	(43.988)	(2.966)
Gastos de comercialización	(40.340)	(35.549)	(4.791)	(1.658)	(67)	(1.591)	-	-	-	(19.024)	(12.794)	(6.230)	(61.022)	(48.410)	(12.612)
Otros resultados operativos, netos	11.849	871	10.978	19.151	(13.084)	32.235	-	-	-	7.904	3.170	4.734	38.904	(9.043)	47.947
Resultado operativo	2.487	(40.407)	42.894	80.047	51.948	28.099	(6.390)	(7.231)	841	19.974	28.500	(8.526)	96.118	32.810	63.308
Resultado por participación en asociadas	2.161	(876)	3.037	-	-	-	-	-	-	(3.672)	(4.496)	824	(1.511)	(5.372)	3.861
Resultado del segmento	4.648	(41.283)	45.931	80.047	51.948	28.099	(6.390)	(7.231)	841	16.302	24.004	(7.702)	94.607	27.438	67.169

Memoria Ejercicio 2025

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones del centro de operaciones Argentina por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
Ingresos	250.468	245.723	4.745	22.646	23.745	(1.099)	12.891	22.698	(9.807)	85.840	77.512	8.328	5.357	4.843	514	377.202	374.521	2.681
Costos	(14.937)	(16.643)	1.706	(1.648)	(1.963)	315	(7.451)	(6.905)	(546)	(40.350)	(39.450)	(900)	(3.781)	(3.864)	83	(68.167)	(68.825)	658
Resultado bruto	235.531	229.080	6.451	20.998	21.782	(784)	5.440	15.793	(10.353)	45.490	38.062	7.428	1.576	979	597	309.035	305.696	3.339
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(20.824)	(57.854)	37.030	(97.015)	(25.666)	(71.349)	(357.995)	(181.839)	(176.156)	-	-	-	(403)	(585)	182	(476.237)	(265.944)	(210.293)
Gastos generales y de administración	(30.126)	(34.612)	4.486	(2.875)	(4.325)	1.450	(12.283)	(13.260)	977	(13.025)	(16.964)	3.939	5.741	(55.041)	60.782	(52.568)	(124.202)	71.634
Gastos de comercialización	(12.558)	(11.230)	(1.328)	(251)	(534)	283	(4.512)	(5.817)	1.305	(5.863)	(5.325)	(538)	(1.203)	(601)	(602)	(24.387)	(23.507)	(880)
Otros resultados operativos, netos	(3.960)	(3.030)	(930)	(88)	(357)	269	(5.305)	(4.579)	(726)	(1.577)	(741)	(836)	1.150	(29.023)	30.173	(9.780)	(37.730)	27.950
Resultado operativo	168.063	122.354	45.709	(79.231)	(9.100)	(70.131)	(374.655)	(189.702)	(184.953)	25.025	15.032	9.993	6.861	(84.271)	91.132	(253.937)	(145.687)	(108.250)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.068	20.145	26.923	47.068	20.145	26.923
Resultado del segmento	168.063	122.354	45.709	(79.231)	(9.100)	(70.131)	(374.655)	(189.702)	(184.953)	25.025	15.032	9.993	53.929	(64.126)	118.055	(206.869)	(125.542)	(81.327)

Resultados de las operaciones correspondientes a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

Ingresos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en un 3,6% pasando de ARS 388.107 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 374.179 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 24.051 millones en los ingresos por venta de granos, como resultado de una disminución en el precio de venta de la soja respecto al ejercicio anterior el cual tuvo el efecto del denominado “Dólar Soja”, compensado parcialmente por un aumento en el volumen comercializado del maíz en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 (45%);
- La disminución de ARS 664 millones en los ingresos por alquileres y servicios como resultado de una pérdida generada por arrendamientos a terceros en Brasil, parcialmente compensado por una mayor ganancia producto de un aumento en el volumen operado de servicios de multiplicación de semillas en Argentina durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, con mayores rindes de la semilla utilizada (Jun-24: 24.065 Tn / Jun-23: 11.422 Tn);
- El incremento de ARS 7.828 millones en los ingresos por venta de hacienda debido a un mejor margen bruto, producto del aumento de precio promedio de venta (aprox. un 3%), acompañado de un mayor volumen de kilogramos comercializados (aprox. un 25%); y
- El incremento de ARS 2.959 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, producto de un mayor volumen de toneladas comercializadas en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 respecto del anterior (+7%) ante una caída de precios (-14%).

Otros. Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en un 6,9% pasando de ARS 139.085 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 129.435 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por la disminución de ARS 9.650 millones en los ingresos por consignación, comisiones de corretaje y otros, los cuales fueron parcialmente compensados por un aumento de venta de insumos.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9% pasando de ARS 245.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 250.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Si bien el número de contratos de locación nuevos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 ha sido menor que el anterior, se registró un incremento del 17% en los derechos de admisión. Este incremento se debió a un cambio en la negociación que incluye un mayor valor mínimo asegurado (“VMA”) en el precio total de la llave, dependiendo del shopping. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 10.759 millones en los ingresos por alquileres base; (ii) un incremento de ARS 3.443 millones en derechos de admisión; (iii) un aumento de ARS 2.333 millones en aplanamiento de contratos escalonados; (iv) un incremento de ARS 1.814 en comisiones; y (v) un aumento de ARS 821 millones en ingresos por estacionamiento; compensados parcialmente por: (vi) una disminución de ARS 14.325 millones en los ingresos por alquileres contingentes causados por una menor facturación en términos reales de los locatarios.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 4,6% pasando de ARS 23.745 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 22.646 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Memoria Ejercicio 2025

La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 4,6%, pasando de ARS 22.635 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 22.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Se debe considerar la venta de pisos de la Torre “261 Della Paolera” (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), lo cual genera una menor superficie alquilable.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 43,2% pasando de ARS 22.698 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, Vista al Muelle S.A. vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 10,7% pasando de ARS 77.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 85.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por una mejora en las tarifas medidas en términos de dólar, los niveles de ocupación se mantuvieron en buenos niveles, observándose una merma en el turismo internacional en el último trimestre.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 10,6% pasando de ARS 4.843 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en 4,4% pasando de ARS 348.470 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 333.264 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por:

- La disminución de ARS 13.690 millones en los costos de venta de granos, principalmente como resultado de una disminución en el precio de venta de la soja en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 respecto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 el cual tuvo el efecto del denominado “Dólar Soja”;
- La disminución de ARS 7.961 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de una caída en los precios del 7% del etanol, componente de los combustibles hecho a base de caña;
- El incremento de ARS 4.475 millones en los costos de venta de hacienda principalmente como resultado de un mayor volumen de kilogramos comercializados (aprox. un 25%) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023; y
- El incremento de ARS 1.970 millones en los costos de alquileres y servicios principalmente como resultado de un aumento del costo de arrendamientos en Brasil.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 89,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 89,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Memoria Ejercicio 2025

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 17,0% pasando de ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 318 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica principalmente por las ventas de campos ocurridas durante ambos ejercicios, considerando que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 hubo una menor cantidad de hectáreas vendidas respecto al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron en 3,8% pasando de ARS 88.648 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 85.248 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, como consecuencia principalmente de una disminución en los costos por consignación, levemente compensados por un incremento en los costos de comisiones e insumos. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 63,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 65,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 10,3%, pasando de ARS 16.643 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 14.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 2.128 millones; y (ii) una disminución de ARS 322 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensados por: (iii) un aumento de ARS 674 millones en cargos por honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 16,0%, pasando de ARS 1.963 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.648 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 346 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 208 millones; (iii) una disminución de ARS 56 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una disminución de ARS 35 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un menor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 34 millones; compensados parcialmente por (vi) un incremento de ARS 352 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 7,9%, pasando de ARS 6.905 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 7.451 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 761 millones, los cuales se explican principalmente por la venta de dos terrenos por parte de Vista al Muelle S.A. (Canelones, Uruguay); (ii) un aumento de ARS 219 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 152 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 62 millones; parcialmente compensados por: (v) una disminución de ARS 644 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 2,3%, pasando de ARS 39.450 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 40.350 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 896 millones en los costos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 194 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un aumento de ARS 114 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) una disminución de los costos por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal

Memoria Ejercicio 2025

por ARS 308 millones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 50,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 47,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 2,1%, pasando de ARS 3.864 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.781 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 623 millones; (ii) una disminución de ARS 47 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) menores costos en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 46 millones; compensado en parte por (iv) un aumento de ARS 457 millones en concepto de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (v) un aumento en otros cargos por ARS 191 millones. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 79,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha 2024 vs 2023

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta el resultado operativo proveniente de nuestros negocios conjuntos y sin considerar los correspondientes a las expensas y fondo de promociones colectivas ni a las operaciones entre segmentos de negocio), el resultado correspondiente al reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha total incrementó en ARS 15.291 millones (194,9%), pasando de una pérdida de ARS 7.847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 7.444 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un menor resultado negativo por producción y tenencia de hacienda por ARS 19.306 millones, debido a que los precios tuvieron una mejor performance con respecto a la inflación comparado con el ejercicio anterior, acompañado de un aumento de los kilogramos producidos (9%);
- Un menor resultado por producción de granos por ARS 10.389 millones, principalmente causado por la caída en los precios de soja y maíz al momento de la cosecha en Brasil, en comparación con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, frente a rindes productivos inferiores observados en la soja, compensados por una ganancia en Argentina explicada principalmente por el Desvío de la Campaña 22-23, producto de una mayor cantidad de toneladas obtenida de maíz amarillo y algodón, acompañado de mejores rindes productivos y VNR promedios superiores a los proyectados, con mayores costos directos, entre ellos, de arrendamientos (remanente del Canon de Anta) y gastos de cosecha producto de una mayor producción, conjuntamente a un incremento en la ganancia en el Resultado por Producción de la Campaña 23-24, con mayores márgenes de producción, producto de mayores rindes observados en los cultivos de trigo y soja respecto de la campaña anterior, los cuales estuvieron afectados por la sequía; y
- Un mayor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 6.374 millones, proveniente de una mayor cantidad de hectáreas sembradas (6%) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 respecto del anterior, que se ven impactadas en una mayor producción de toneladas, acompañadas de una reducción de costos (3%) ante una caída de los precios del 7% (baja de precio del etanol, componente de los combustibles hecho a base de caña).

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha 2024 vs 2023

El resultado correspondiente a los cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha total, de acuerdo con el estado de resultados incrementó en ARS 23.150 millones (176,1%), pasando de una pérdida de ARS 13.148 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 10.002 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Esta variación se debe a una mejor performance de precios, mayormente explicado por Brasil. Esto se complementa con la mayor cantidad comercializada de maíz y algodón.

Resultado Bruto 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria incrementó en 213,1% de una ganancia de ARS 18.642 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 58.361 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras aumentó en 17,0% de una pérdida de ARS 383 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 318 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en 12,4% de una ganancia de ARS 50.437 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 44.187 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 2,8%, pasando de una ganancia de ARS 229.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 235.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 3,6%, pasando de una ganancia de ARS 21.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 20.998 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 65,6%, pasando de una ganancia de ARS 15.793 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 5.440 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 19,5%, pasando de una ganancia de ARS 38.062 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 45.490 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los

Memoria Ejercicio 2025

ingresos de este segmento, aumentó del 49,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 53,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 61,0%, pasando de una ganancia de ARS 979 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 1.576 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Las variaciones descriptas en la presente sección, corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado correspondiente a los resultados netos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión total incrementó en ARS 1.884 millones (15,3%), pasando de una pérdida de ARS 12.276 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 10.392 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por una baja en el valor de las hectáreas, producto de la disminución en los precios de la soja. Este efecto se ve compensando por una menor área de hectáreas arrendadas a terceros: al 30 de junio de 2023 las hectáreas arrendadas fueron 13.501 mientras que al 30 de junio de 2024 se arrendaron 11.674. La suma de estos dos factores explica la menor pérdida.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 220.324 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 255.405 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 475.729 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 265.944 millones (de la cual una pérdida de ARS 57.854 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 25.666 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 181.839 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 585 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 476.237 millones (de la cual una pérdida de ARS 20.824 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 97.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 357.995 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 403 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; en términos reales, la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 17 puntos porcentuales por debajo de la inflación y (ii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable

Memoria Ejercicio 2025

de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el “dólar MEP” durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ya que en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 93 puntos por debajo de la inflación. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, vendimos 3 pisos de la torre “261 Della Paolera” y concretamos la venta del Edificio Maple. Además, durante el ejercicio 2024, se vendió la participación accionaria que teníamos en Quality Invest S.A.

Resultado por venta de campos 2024 vs 2023

El resultado por venta de campos total, de acuerdo con el estado de resultados disminuyó en ARS 4.479 millones (5,8%), pasando de ARS 77.831 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 73.352 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

- El 5 de octubre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno de campo denominada como Matricula 5.421 del establecimiento denominado “Los Pozos” ubicado en la provincia de Salta, con una superficie total de 4.262 hectáreas. El precio total fue de USD 2,3 millones, de los cuales restan recibir USD 1,4 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 23 de septiembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo.
- El 14 de diciembre de 2023 Cresud firmó la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de 500 hectáreas de actividad agrícola de su establecimiento “El Tigre”, ubicado en el departamento de Trenel, provincia de La Pampa, Argentina. El precio total fue de USD 3,8 millones, de los cuales restan recibir USD 0,9 millones que se abonarán en dos cuotas, la última de ellas con fecha 12 de diciembre de 2025, con garantía de hipoteca por dicho saldo. Luego de esta operación, queda en manos de la Sociedad un remanente de aproximadamente 7.860 hectáreas de dicho establecimiento.
- El 26 de marzo de 2024, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 12.335 hectáreas (8.796 hectáreas productivas) del campo “Chaparral” ubicado en Correntina, Estado de Bahía, Brasil, que fue adquirido en 2007. Luego de esta operación queda en manos de BrasilAgro un remanente de 24.847 hectáreas de este campo. El monto total de la operación fue fijado en BRL 364,5 millones, de los cuales restan recibir BRL 311 millones, y el campo estaba valuado en los libros en BRL 34,0 millones. El resultado de la venta se ha reconocido en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

- El 6 de octubre de 2022, BrasilAgro concretó la venta de una fracción de 863 hectáreas (498 hectáreas productivas) del campo “Moroti” localizado en el Estado de Boquerón, Paraguay. El valor de venta fue de USD 1,5 millones y el comprador realizó un pago inicial de USD 748,5 mil. El saldo remanente se pagará en tres cuotas iguales anuales. Esta fracción del campo estaba valuada en los libros en BRL 853 mil. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 58.722 hectáreas de este campo.
- El 8 de noviembre de 2022, BrasilAgro celebró el contrato de venta de 1.965 hectáreas (1.423 hectáreas cultivables) de la hacienda Rio do Meio, propiedad rural ubicada en el municipio de Correntina – Bahia. El valor a pagar fue fijado en 414.093 sacos de soja equivalentes a BRL 62,4 millones en la fecha de la transacción. El contrato establece un cronograma para la transferencia de propiedad y los ingresos se reconocen en cuatro etapas. La primera se completó el 14 de noviembre de 2022 y se reconoció un ingreso de BRL 20 millones. Las demás fases están programadas para julio de cada año hasta 2025. Esta fracción de campo estaba valuado en los libros en BRL 17,7 millones. Luego de esta operación, queda en manos de BrasilAgro un remanente de 5.750 hectáreas de dicho establecimiento.

Memoria Ejercicio 2025

- En marzo de 2023, BrasilAgro celebró dos contratos de venta del saldo remanente de 5.517 hectáreas (4.011 hectáreas productivas) de su establecimiento Araucaria, ubicado en el municipio de Mineiros, Estado de Goiás, Brasil.
- La primera transacción se realizó el 28 de marzo de 2023 vendiéndose 5.185 hectáreas (3.796 hectáreas productivas) a un valor de 790 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 409,3 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 7 cuotas, la primera el 30 de julio de 2023 y la segunda cuota el 16 de agosto de 2023 y las demás están previstas para el 1 de marzo de cada año hasta el 2028. La transferencia de dominio se realizó el 15 de junio de 2023.
- La segunda transacción se realizó el 29 de marzo de 2023, en la que se vendieron 332 hectáreas (215 hectáreas útiles) por un valor de 297 sacas de soja por hectárea productiva, equivalentes a BRL 8,5 a la fecha de la transacción. Los montos se pagarán en 5 cuotas, la primera se cobró el 14 de abril de 2023 y las demás están previstas para el 30 de marzo de cada año hasta el 2027. La propiedad fue transferida el 31 de mayo de 2023.
- El 29 de junio de 2023, BrasilAgro concretó la venta de 4.408 hectáreas (3.202 hectáreas productivas) del campo "Jatobá VII", localizado en el municipio de Jaborandi – Bahia. El valor de venta fue de BRL 121,6 millones (equivalentes a 952.815 sacas de soja). Los pagos se realizarán en 7 cuotas anuales, realizándose el pago de la primera cuota al momento de la firma del contrato. Las demás cuotas están previstas para el 31 de julio de cada año hasta 2029.

Gastos generales y de Administración 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 12,4% de ARS 24.371 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 27.383 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por: el incremento de ARS 2.973 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 120 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; el incremento de ARS 403 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 244 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 6,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 20,5% de ARS 73 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 88 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo disminuyeron en 11,6% de ARS 7.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 6.390 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros incrementaron en 6,3% de ARS 12.313 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 13.093 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 8,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 10,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 13,0%, pasando de ARS 34.612 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 30.126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 3.129 millones honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 886 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal que se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados; (iii) una disminución de ARS 556 millones en el cargo por amortizaciones y depreciaciones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 225 millones en concepto de alquileres y expensas; parcialmente compensados por: (v) mayores cargos mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines por ARS 301 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 33,5%, pasando de ARS 4.325 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.875 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 351 en concepto de honorarios de directores; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 448 millones; (iii) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 244 millones; (iv) una disminución de ARS 92 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (v) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 78 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 18,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, la variación se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados. Asimismo, hubo un menor cargo por honorarios a directores.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 7,4%, pasando de ARS 13.260 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.283 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 23,2%, pasando de ARS 16.964 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 13.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 4.393 millones en concepto de honorarios a directores; compensada parcialmente por (ii) mayores cargos por ARS 261 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un incremento de ARS 50 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 36 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un mayor cargo por ARS 28 millones en cargos por amortizaciones y depreciaciones; y (vi) un aumento de ARS 21 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 110,4%, pasando de ARS 55.041 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución de ARS 61.509 en concepto de honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 216 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 59 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, compensadas en parte por (iv) un mayor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 817 millones; (v) un aumento de ARS 49 millones en concepto de mantenimiento, reparaciones y servicios; (vi) un aumento de ARS 46 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (vii) un aumento de ARS 40 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería; y (viii) un mayor cargo en gastos bancarios por ARS 11 millones. Los gastos generales y

Memoria Ejercicio 2025

de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 1.136,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Gastos de comercialización 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 13,5% de ARS 35.549 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 40.340 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por: el incremento de ARS 5.008 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; la disminución de ARS 313 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; el incremento de ARS 327 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; y la disminución de ARS 231 millones en los gastos asociados a la actividad de alquileres y servicios agropecuarios. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 10,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 2.374,6% de ARS 67 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 1.658 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este aumento se explica por las ventas de campos ocurridas en el ejercicio. Si bien comparativamente se vendieron una menor cantidad de hectáreas, los gastos vinculados a las ventas del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se incrementaron considerablemente, principalmente por la venta del campo Chaparral en Brasil.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 48,7% de ARS 12.794 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a ARS 19.024 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, causado principalmente por el incremento de ARS 6.230 millones en los gastos comerciales relacionados con otros segmentos. Los gastos de comercialización del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 9,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 al 14,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 11,8%, pasando de ARS 11.230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.558 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 824 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales debido a mayores gastos para la realización de eventos y por indemnizaciones comerciales; (ii) un aumento de ARS 409 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (iii) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 271 millones; (iv) un aumento de ARS 131 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensado en parte por (v) una disminución de ARS 288 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (vi) una menor carga en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 19 millones. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 5,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 53,0%, pasando de ARS 534 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 251 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 338 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios debido a mejoras en las negociaciones de las tarifas; (ii) una disminución de ARS 69 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una menor carga en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 20 millones; (iv) una disminución de

Memoria Ejercicio 2025

ARS 9 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; parcialmente compensado por: (v) un aumento de ARS 156 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto). Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 22,4%, pasando de ARS 5.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 2.351 millones; parcialmente compensado por (ii) un aumento de ARS 930 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 92 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 11 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (v) y un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 7 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 10,1%, pasando de ARS 5.325 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 326 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 122 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) un mayor cargo en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 98 millones; (iv) un aumento de ARS 28 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto); parcialmente compensados por (v) un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 34 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 100,2%, pasando de ARS 601 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.203 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, se vio afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros resultados operativos, netos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en ARS 10.978 millones de una ganancia de ARS 871 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 11.849 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se explica por una ganancia en los resultados derivados por commodities por las posiciones tomadas donde se vendieron toneladas de soja a un precio promedio superior al precio de mercado.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en ARS 32.235 millones de una pérdida de ARS 13.084 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 19.151 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se explica por la valorización de cuentas a cobrar en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 debido a

Memoria Ejercicio 2025

las ventas de campos acordadas en sacas de soja en dólares, lo cual se vio acompañado por un incremento en el tipo de cambio BRL/USD, en los premios por rinde, compensado por una baja en el precio de la soja.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros incrementaron en ARS 4.734 millones de una ganancia de ARS 3.170 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 7.904 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este incremento se debe a mayores ingresos por intereses generados por activos operativos relacionados con los intereses por mora de créditos comerciales.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 30,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.030 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 3.960 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por ARS 458 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 766 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses; (iii) un menor cargo en donaciones por ARS 612 millones; y (iv) una disminución de ARS 31 millones en concepto de honorarios por gerenciamiento. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 75,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 88 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) una disminución de ARS 217 millones en concepto de intereses / bonificaciones ganados generados por activos operativos; y (ii) un menor cargo en juicios por ARS 51 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 15,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 4.579 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 5.305 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido al resultado por venta de propiedades, planta y equipo correspondiente a la venta del piso N° 9 de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 41,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 112,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.577 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 943 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 104,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 29.023 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 1.150 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución en el cargo por juicios y otras contingencias por ARS 30.769 millones debido a que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se había reconocido contablemente una provisión por la causa IDBD; (ii) un incremento en la ganancia generada por otros resultados operativos por ARS 1.735 millones; compensados en parte por (iii) una disminución en la ganancia generada por ARS 1.937 millones principalmente como resultado de la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A en el ejercicio comparativo; (iv) un aumento de ARS 298 millones en honorarios por gerenciamiento; y

Memoria Ejercicio 2025

(v) mayores egresos por ARS 112 millones en concepto de donaciones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 599,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Honorarios por gerenciamiento 2024 vs 2023

La compañía celebró un contrato de gerenciamiento con Consultores Asset Management S.A., el cual establece el pago de un honorario equivalente al 10% de nuestros resultados en concepto de servicios de asesoría respecto de todo tipo de cuestiones vinculadas con actividades e inversiones, tales como agrícolas, inmobiliarias, financieras, hoteleras, etc. El cargo por este honorario sufrió una disminución del 47,9% pasando de una pérdida de ARS 24.823 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida de ARS 12.945 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, como consecuencia de un menor resultado en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado operativo 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria incrementó en ARS 42.894 millones de una pérdida de ARS 40.407 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 2.487 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras incrementó en ARS 28.099 millones de una ganancia de ARS 51.948 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 80.047 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo incrementó en ARS 841 millones de una pérdida de ARS 7.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 6.390 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros disminuyó en ARS 8.526 millones de una ganancia de ARS 28.500 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 19.974 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 37,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 122.354 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 168.063 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, un aumento del 49,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 770,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 9.100 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 79.231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 71.349 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 38,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 349,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 97,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 189.702 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023,

Memoria Ejercicio 2025

a una pérdida neta de ARS 374.655 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 835,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 2.906,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 66,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 15.032 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 25.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 19,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 84.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 6.861 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se explica por menores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 1.740,1% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos 2024 vs 2023

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos (teniendo en cuenta todos nuestros negocios conjuntos, como las eliminaciones inter-segmentos), el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos total incrementó en ARS 3.861 millones (71,9%), pasando de una pérdida de ARS 5.372 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 1.511 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria incrementó un 346,7% de una pérdida de ARS 876 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 2.161 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Otros incrementó un 18,3% de una pérdida de ARS 4.496 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una pérdida de ARS 3.672 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 249,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 13.582 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 47.454 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 105,9%, pasando de una pérdida de ARS 6.563 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 386 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe, explicados principalmente

Memoria Ejercicio 2025

por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades, y a su vez, como consecuencia de la venta de Quality Invest S.A, inversión que, al 30 de junio 2023, generaba pérdidas por ARS 7.169 millones.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. Considerando que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 vendimos nuestra participación en Quality Invest S.A, la misma sólo generó resultados en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 133,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 20.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 47.068 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en Banco Hipotecario por ARS 24.813 y La Rural S.A. por ARS 6.891 millones positivo.

Resultados financieros, netos 2024 vs 2023

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 85.050 millones, pasando de una ganancia de ARS 127.389 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia de ARS 212.439 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 lo cual se debe principalmente a un incremento en el resultado positivo generado por la valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias del país, que generaron fluctuaciones en los valores de los títulos, conjuntamente a un incremento en los intereses ganados, siendo estos compensados en parte por un resultado negativo generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda, a una pérdida en los resultados por instrumentos financieros derivados, netos (excepto commodities), y a su vez , a una disminución en la ganancia generada por diferencia de cambio.

Impuesto a las ganancias 2024 vs 2023

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 384.754 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 78.192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de los cuales una ganancia de ARS 25.162 millones proviene del Negocio Agropecuario y una ganancia de ARS 53.030 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones. Cabe destacar que, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, IRSA decidió reversar la provisión de impuesto a las ganancias contabilizada en ejercicios anteriores.

Resultado Neto 2024 vs 2023

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del ejercicio, incluyendo el efecto de las operaciones discontinuadas, disminuyó en ARS 227.664 millones pasando de una ganancia neta de ARS 391.490 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 163.826 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de los cuales una ganancia de ARS 189.067 millones proviene del Negocio Agropecuario y una pérdida de ARS 25.241 millones proviene del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

6. Endeudamiento

La siguiente tabla describe nuestra deuda al 30 de junio de 2025:

Negocio Agropecuario

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y descubiertos bancarios	ARS	4,0	Variable	< 30 días
ON Clase XXXVIII	USD	70,4	8,00%	mar-26
ON Clase XLII	USD	30,0	0,00%	may-26
ON Clase XLV	USD	10,2	6,00%	ago-26
ON Clase XL	USD	38,2	0,00%	dic-26
ON Clase XLIV	USD	39,8	6,00%	ene-27
ON Clase XLVI	USD	23,8	1,50%	jul-27
ON Clase XLVII	USD	64,4	7,00%	nov-28
Otras deudas	USD	90,3		
Deuda Total CRESUD ⁽²⁾	USD	371,1		
Caja y equivalentes ⁽²⁾	USD	16,4		
Deuda Neta CRESUD	USD	354,7		
Deuda Total Neta BrasilAgro	USD	132,9		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio 1.205,0 ARS/USD y 5,4588 BRL/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) No incluye FyO.

Negocio Urbano e Inversiones

La siguiente tabla describe la deuda total de IRSA al 30 de junio de 2025:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	3,3	Variable	< 360 días
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	21,3	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	67,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	293,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	527,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	333,1		
Deuda Neta IRSA	USD	194,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1. 205,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Considerando que IRSA y nosotros poseemos áreas operativas comunes (corporativas), oportunamente 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 corporativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, IRSA y nosotros suscribimos un contrato para el intercambio de servicios corporativos ("Contrato Marco"), cuyo convenio de instrumentación puede ser modificado ocasionalmente, adecuándolo a los requisitos operativos en evolución. El Contrato tiene una vigencia de 24 meses, renovable automáticamente por períodos iguales, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

Anualmente, se lleva a cabo la revisión de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de servicios corporativos como así también las bases de distribución de costos y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso. La revisión es coordinada por el área de Gestión de Riesgos y Auditoría, quien, a su vez, y de manera periódica encarga dicha revisión a un consultor externo.

Las operaciones descritas anteriormente permiten a IRSA y a nosotros mantener nuestras decisiones estratégicas y comerciales totalmente independientes, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, aplicando cuando así corresponda los términos del contrato de servicios compartidos, en resguardo de que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.

7. Directorio y Gerencia Senior

Directores Titulares, Suplentes y Gerencia de Primera Línea

Nuestra Compañía es administrada por un Directorio que está compuesto de doce Directores titulares y cinco Directores suplentes. Los directores renovarán sus cargos a razón de un tercio del número total cada año. A tal efecto, una vez aprobada la reforma estatutaria, la primera Asamblea General Ordinaria decidirá por primera vez el período de duración de los Directores que se elijan para cumplir con lo anteriormente preceptuado. Sin perjuicio de ello, cada Asamblea anual decidirá en cada caso el aumento o disminución del número de Directores, su elección y asimismo, la duración en sus cargos, quedando establecido que para el hipotético caso que el Directorio se integre con un número inferior a nueve miembros, el mismo no podrá renovarse en forma parcial o escalonada, si de tal manera se impide el ejercicio del voto acumulativo. Los Directores titulares y suplentes pueden ser reelectos para desempeñar funciones en el Directorio una cantidad ilimitada de veces. No existen acuerdos o entendimientos de conformidad con los cuales se deba seleccionar a un director o a una persona de la gerencia de primera línea.

Nuestro actual Directorio fue elegido en las asambleas de accionistas celebradas el 28 de octubre de 2022, 05 de octubre de 2023 y 28 de octubre de 2024 por plazos que vencen en los ejercicios, 2025, 2026 y 2027 respectivamente.

Actualmente, los miembros del Directorio son los siguientes:

Directores	Fecha de nacimiento	Cargo en Cresud	Vencimiento del Mandato ⁽¹⁾	Fecha de la Designación Actual	Cargo Actual Desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	30/06/26	05/10/23	1994
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente Primero	30/06/26	05/10/23	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente Segundo y Gerente General	30/06/25	28/10/22	1994
Jorge O. Fernández	08/01/1939	Director Titular	30/06/27	28/10/24	2003
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2004
Mariana Renata Carmona	11/02/1961	Directora Titular	30/06/26	05/10/23	2020
Alejandro G. Casaretto	15/10/1952	Director Titular	30/06/26	05/10/23	2008
Liliana Glikin	29/03/1953	Director Titular	30/06/27	28/10/24	2019
Alejandro Bartolomé	09/12/1954	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2019
Gabriela Macagni	13/01/1964	Director Titular	30/06/25	28/10/22	2020
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	30/06/27	28/10/24	2022
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Titular	30/06/27	28/10/24	2022
Eduardo Kalpakian	03/03/1964	Director Suplente	30/06/26	05/10/23	2007
Ilan Elsztain	08/01/1992	Director Suplente	30/06/25	28/10/22	2020
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	30/06/25	28/10/22	2020
Gabriel A.G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	30/06/27	28/10/24	2021
Pedro D. Labaqui Palacio	22/02/1943	Director Suplente	30/06/27	28/10/24	2021

(1) El mandato de los miembros del Directorio se mantendrá vigente hasta tanto se convoque a una Asamblea para renovar sus facultades y/o designar nuevos miembros del Directorio.

Liliana Glikin, Alejandro Bartolomé, Gabriela Macagni y Enrique Antonini son Directores independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título I de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

Nuestro presidente Eduardo S. Elsztain es padre de los directores suplentes Ilan y Iair Elsztain y se encuentra casado con la directora Mariana Renata Carmona. Es hermano del Vicepresidente segundo Alejandro G. Elsztain y primo del director titular Fernando A. Elsztain.

A continuación, se presenta una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestro Directorio:

Eduardo Sergio Elsztain. El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Futuros y Opciones.Com S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de

Memoria Ejercicio 2025

Propiedades Agrícolas, Austral Gold Ltd., Consultores Assets Management S.A., entre otras compañías. Asimismo, preside Fundación IRSA, es miembro del World Economic Forum, del Council of the Americas, del Group of Fifty y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial.

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A.U. y Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Completó el Programa de Alta Dirección en la Escuela de Negocios de Harvard (Harvard Business School). Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, y Vicepresidente de Futuros y Opciones.Com S.A., Agrofy SAU y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas Ltda., una empresa agrícola brasileña, entre otras compañías.

Fernando Adrián Elsztain. El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo de una empresa inmobiliaria. Es presidente del Directorio de Hoteles Argentinos S.A.U y Nuevas Fronteras S.A. También es director de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, de Puerto Retiro S.A. y Llao Llao Resorts S.A.

Jorge O. Fernández. El Sr. Fernández se graduó en Ciencias Económicas en la Universidad de Buenos Aires. Ha desempeñado actividades directivas en bancos, sociedades financieras, compañías de seguros y otras vinculadas con servicios financieros. También participa en diversas entidades y empresas industriales y comerciales.

Mariana Renata Carmona. La Sra. Carmona obtuvo el título de Licenciada en Psicología, es fundadora y directora de Fundación Museo de los Niños, miembro del Directorio de Fundación IRSA y miembro de IWF Argentina, Asimismo, es Vicepresidenta I de Consultores Assets Management S.A.

Alejandro G. Casaretto. El Sr. Casaretto obtuvo el título Ingeniero Agrónomo en la Universidad de Buenos Aires. Ingreso en la compañía en el año 1979, desarrollando diferentes posiciones gerenciales, relacionadas con la producción, la comercialización y real estate. Se incorporó como miembro del directorio desde el año 2008 hasta la fecha.

Liliana Glikin. La señora Glikin ha obtenido el título de Abogada por la Universidad de Buenos Aires y el de periodista por la escuela de periodismo "Círculo de la Prensa". Ha sido profesora de derecho civil en la Universidad de Buenos Aires. También es socia y consultora legal en el estudio de síndicos concursales categoría A, "Stolkiner y Asociados". Es socia del estudio jurídico Glikin-Rapoport.

Alejandro Bartolomé. El Sr. Bartolomé obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo en la Universidad de Buenos Aires y también tiene una Maestría en Ciencias de la Universidad de Reading, Inglaterra. Es emprendedor y productor hoy de commodities, también de uva y vino en Mendoza. Es cofundador y ex director de Don Mario, hoy GDM, una compañía líder en genética vegetal en el mundo. Ha trabajado como Gerente de Producción y CEO de la Compañía CRESUD.

Gabriela Macagni. La Sra. María Gabriela Macagni es ingeniera química, egresada del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y con especialización de posgrado en Negocios de la escuela de Negocios de Harvard y de Stanford Business School. Inició su carrera en 1987 como consultora en Accenture. Trabajó en Citibank desde 1990, desarrollándose en el área de banca de inversión, donde fue responsable de estructurar operaciones por más de USD 2.000 millones, en el mercado de capitales local e internacional. Como responsable senior en banca comercial, lideró

Memoria Ejercicio 2025

la unidad de Medios y Telecomunicaciones. Luego de la crisis de 2002, fue responsable del área de Reestructuración Corporativa y en 2005 fue nombrada miembro del directorio ejecutivo, a cargo de Planeamiento Estratégico. En 2001 fue nombrada Directora Ejecutiva de Endeavor. Desde 2015 a 2019 se desempeñó como directora independiente de Grupo Supervielle (NYSE: SUPV) donde fue miembro de los Comités de Auditoría, Recursos Humanos, Compliance y Gobierno. Lidero el lanzamiento y la operación de Supervielle Corporate Venture Fund hasta Marzo 2020. Fue directora independiente de HSBC Argentina hasta la venta del Banco en 2025, miembro del consejo de administración del ITBA y trustee de la Asociación Civil Educativa San Andrés.

Enrique Antonini. El Sr. Antonini, es abogado, graduado con honores en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña como Director de Banco Mariva S.A. desde 1991 a la fecha. Es Consejero Titular de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Nicolás Bendersky. El Sr. Bendersky es Licenciado en Economía y tiene un Máster en Finanzas otorgado por la Universidad del CEMA. Inició su carrera laboral en 2001 en el área de Finanzas Corporativas de IRSA y CRESUD y entre 2004 y 2014, ocupó diversas posiciones en Consultores Asset Management donde actualmente se desempeña como CIO. Entre 2015 y 2021, formó parte de los directorios de numerosas compañías públicas y privadas de primera línea en Israel y actualmente es miembro titular del Directorio del Banco Hipotecario SA, Bacs Banco de Crédito y Securitización S.A. y de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima. Es también director titular de Argenta Silver, una empresa Canadiense.

Eduardo Kalpakian. El Sr. Kalpakian obtuvo el título de Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad de Belgrano. También, obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en la Universidad del CEMA. Se ha desempeñado como Director durante 37 años en Kalpakian Hnos. S.A.C.I., una compañía líder en la producción de alfombras y en la distribución de pisos en Argentina. A la fecha de hoy, es el Vicepresidente del Directorio de dicha compañía y, asimismo, se desempeña como CEO. Además, es Vicepresidente del Directorio de La Dormida S.A.A.C.E.I.

Ilan Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de licenciado en Economía en la Universidad de Buenos Aires. Por más de 10 años trabajó en distintas compañías del grupo como Avenida y Fibesa. Actualmente es director suplente de CAMSA, donde realiza trabajos de investigación, Banco Hipotecario SA y Bacs Banco de Crédito y Securitización SA.. Es Director Titular en BHN Seguros Generales S.A., BHN Vida S.A. y Austral Gold Argentina S.A., entre otras compañías.

Iair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando, de manera independiente, en proyectos inmobiliarios. En los últimos dos años trabajó en distintas startups. Es fundador de ISE (Israel Startup Experience), una startup que ofrece programas de liderazgo para jóvenes durante ocho meses en Israel y también es director suplente de IRSA.

Gabriel A. G. Reznik. El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para la Compañía desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Suplente de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Pedro D. Labaqui Palacio. El Sr. Labaqui Palacio obtuvo el título de Abogado otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Anteriormente ha sido miembro del Directorio de Bapro Medios de Pago S.A. y de REM Sociedad de Bolsa S.A.

Contratos de trabajo con nuestros Directores y ciertos Gerentes de primera línea

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. No obstante, los Sres. Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang, Alejandro G. Elsztain, Fernando A. Elsztain y Alejandro G. Casaretto son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. Dicha ley rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

Memoria Ejercicio 2025

Gerencia

Designación de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro Directorio designa y destituye a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea desempeña sus funciones de acuerdo con las instrucciones de nuestro Directorio. No existen acuerdos por los cuales una persona deba ser seleccionada como miembro de nuestra gerencia de primera línea

Información acerca de la Gerencia de Primera Línea

El siguiente cuadro incluye información relacionada con los actuales Gerentes de Primera Línea:

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

La siguiente es una descripción biográfica de cada uno de nuestros Gerentes de primera línea que no revisten el carácter de Directores:

Matías I. Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Lic. en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones financieras en IRSA CP, IRSA, CRESUD y en 2009 fue nombrado CFO de Tarshop. Desde 2011 es el CFO de IRSA y CRESUD. Adicionalmente, el Sr. Gaivironsky es miembro del directorio de Banco Hipotecario S.A y de BrasilAgro Compañía Brasileira de Propiedades Agrícolas.

Diego Chillado Biaus. El Sr. Chillado Biaus es Licenciado en Administración y Economía Agropecuaria de la Universidad de Buenos Aires. Tiene una maestría en Agronegocios de la Universidad Austral. Ingresó a la compañía en 2005 y ha ocupado diversos cargos en el área comercial. Desde 2019, se desempeñó como Gerente Comercial de la Sociedad y es miembro del Directorio de Futuros y Opciones.Com S.A.

Comité Ejecutivo

De conformidad con nuestros estatutos, nuestro día a día del negocio es administrado por un Comité Ejecutivo compuesto por un mínimo de cuatro y un máximo de siete Directores y un miembro suplente, entre los mismos deberá estar el Presidente, el Vicepresidente primero y el Vicepresidente segundo del Directorio. Los miembros actuales del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang, Alejandro G. Elsztain y Fernando A. Elsztain.

El Comité Ejecutivo es responsable de la gestión del negocio del día a día en conformidad con las facultades delegadas por los miembros del Directorio, de acuerdo con la ley aplicable y nuestros estatutos y además revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico para posterior consideración del Directorio.

Comisión fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de legalidad de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

Memoria Ejercicio 2025

El siguiente cuadro presenta información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora, que fueron elegidos en la asamblea general anual ordinaria de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024:

Miembro	Fecha de Nacimiento	Cargo
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico Titular
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico Titular
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico Titular
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico Suplente
Cynthia Deokmellian	06/08/1976	Síndico Suplente

Todos los miembros de la comisión fiscalizadora son independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título I de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

A continuación, se incluye una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora:

José D. Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Fue miembro fundador y socio hasta 2024 de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Actualmente, es Socio en Lisicki, Litvin & Abelovich. Participa, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de Pampa Energía SA, Transportadora de Gas del Sur Sa, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y Banco Hipotecario S.A.

Marcelo H. Fuxman. El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. También es miembro de la Comisión Fiscalizadora de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Inversora Bolívar S.A. y Banco Hipotecario S.A., entre otras.

Noemí I. Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, Futuros y Opciones.com S.A. y Panamerican Mall S.A., entre otras.

Roberto D. Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro suplente de la Comisión Fiscalizadora de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima , Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras compañías.

Paula Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente es socia de auditoría en Lisicki Litvin & Abelovich. Hasta 2024 fue Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente había sido Gerente Senior de KPMG Argentina y trabajó también en el departamento de práctica profesional en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima , Hoteles Argentinos S.A.U., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Cynthia Deokmellian. La Sra. Deokmellian obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente es socia de Lisicki Litvin & Abelovich. Hasta 2024 fue Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente había sido Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima , Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

COMITÉ DE AUDITORIA

El Directorio de la Compañía dando cumplimiento a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las normas de la CNV, tiene como órgano del Directorio al Comité de Auditoría, para asistirlo en el ejercicio de su deber de actuar con diligencia, cuidado e idoneidad debidas respecto de la Compañía. La actuación del Comité de Auditoría se centra en supervisar la política contable y emisión de información contable y financiera, supervisar la integridad de los estados financieros de la Compañía, el funcionamiento de los sistemas de control interno y del sistema administrativo-contable, el cumplimiento de normas de conducta y la ética de los negocios que sean realizados, supervisar la aplicación de políticas en materia de información sobre la gestión de riesgos, opinar sobre la designación de auditores externos, velando por su condición de independientes respecto de la Compañía, pre aprobar sus honorarios y evaluar su desempeño y el de Auditoría Interna. Asimismo, nuestro Comité de Auditoría deberá opinar, a requerimiento del Directorio, respecto de operaciones entre partes relacionadas, en los casos establecidos por la normativa vigente.

Por resolución de Directorio del 11 de marzo de 2020, el Comité de Auditoría se encuentra integrado por los señores Liliana Glikin, María Gabriela Macagni y Alejandro Bartolomé. El Directorio designó a la Sra. María Gabriela Macagni como experta financiera en conformidad con las normas pertinentes de la *Securities and Exchange Commission* ("SEC"). Todos sus integrantes revisten la condición de independientes, cumpliendo de esta forma con lo establecido por las disposiciones previstas en la Norma 10 (A) – 3 (b) 1.

Remuneración

Remuneración de los Directores

De acuerdo con la ley argentina, si la remuneración de los miembros del Directorio no está establecida en los estatutos de la Compañía, debe ser determinada por la asamblea de accionistas. El monto máximo de la remuneración total pagadera a los miembros del Directorio, incluyendo la remuneración por las actividades técnicas o administrativas permanentes, no podrá exceder del 25% de las ganancias de la Compañía. Ese monto se debe limitar al 5% cuando no se procede a la distribución de dividendos a los accionistas y se incrementará en forma proporcional a la distribución, de acuerdo a lo que indican las fórmulas y las escalas expuestas en las Normas Técnicas de la CNV. Cuando uno o más Directores desempeñan comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas, y no se cuenta con ganancias para distribuir, o éstas son reducidas, la asamblea de accionistas podrá aprobar una remuneración que supere los límites antes citados de conformidad a lo dispuesto en el art. 261 de la Ley General de Sociedades.

La remuneración de nuestros Directores para cada ejercicio económico se determina de conformidad con la ley argentina y tomando en cuenta si los Directores han desempeñado actividades técnicas o administrativas, así como los resultados de nuestro ejercicio económico. Una vez que se determina el monto, el mismo es considerado por la asamblea de accionistas.

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 177.870.036 para la totalidad de nuestros Directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 también aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 la suma en conjunto de ARS 16.876.719.

Memoria Ejercicio 2025

Remuneración del Comité de Auditoría

Los miembros de nuestro Comité de Auditoría no reciben compensaciones adicionales a las recibidas por sus servicios como miembros de nuestro Directorio.

Remuneración de la Gerencia de Primera Línea

Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados.

La remuneración total de nuestra gerencia de primera línea (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2024/2025 fue de ARS 267.166.914,06.

Programa de Incentivo para el personal ejecutivo

Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Estos incentivos están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

A continuación, se detallan los programas ejecutados y actualmente en ejecución:

- La Compañía desarrolló un plan de incentivos en acciones entre 2011 y 2014, que fue aprobado por CNV, en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales. Los beneficiarios fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan fue voluntaria. Las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base sus bonus anuales de esos años.

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de CRESUD contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio solo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
- incapacidad total o permanente;
- muerte.

Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado. Con respecto al año 2014, el programa estipuló una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha determinada por la Compañía.

Por otro lado, la Compañía definió otorgar una gratificación a todo el personal con más de dos años de antigüedad no participante del programa antes descripto, consistente en una cantidad de acciones equivalentes a su remuneración al mes de junio de 2014.

Las acciones destinadas al Plan por la Compañía son acciones adquiridas en el año 2009 y que la Asamblea del 31 de octubre de 2011 decidió específicamente destinar a este programa.

- Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía. La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar contribuciones mensuales de hasta el 2,5% del sueldo y la contribución de la Compañía será del 100%.

Memoria Ejercicio 2025

En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir, incluyendo nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

- retiro ordinario de acuerdo con las regulaciones de trabajo aplicables,
- incapacidad o inhabilidad total o permanente, o
- muerte

En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de las contribuciones de la compañía solamente si han participado en el plan por un plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones.

- Durante el ejercicio fiscal 2024 se incorporó un nuevo programa de incentivo dirigido a posiciones claves de liderazgo que consiste en una suma monetaria extraordinaria a abonarse a los 3 años desde el inicio del plan, sujeto al cumplimiento de metas preestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Código de Ética:

El Código de Ética se puso en vigencia desde el año 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de Cresud y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países donde operamos, se puede visualizar en nuestra página web www.cresud.com.ar.

Un comité de ética compuesto por Gerentes y miembros del Directorio es responsable de resolver las cuestiones relacionadas con el Código de Ética.

Gerencia de Compliance:

La compañía posee un modelo de Compliance que gestiona los riesgos a los que está expuesta, El modelo utilizado para cumplir esta función articula dentro de una misma gerencia cuatro áreas, que en conjunto ofrecen el marco de seguridad y ambiente de control acorde al perfil de riesgo de la sociedad. A continuación, se ofrece una descripción de las principales funciones de cada una de ellas:

1. Gobierno Corporativo

Como toda Compañía pública para proteger los intereses de nuestros accionistas se debe asegurar que el modelo de diseño, integración y funcionamiento de los órganos de gobierno de la empresa le permiten consolidarse en el mercado por su transparencia.

La Gerencia de Gobierno Corporativo tiene como objetivo evaluar y afianzar las estructuras adecuadas de gestión y control, que estén conformados los comités necesarios para la toma de decisiones y que se cumplen las leyes y regulaciones a las que está sujeta la Compañía. En el modelo adoptado de Gobierno Corporativo se persiguen los siguientes principios:

- Protección y tratamiento equitativo de todos los accionistas;
- Transparencia en las transacciones y adecuada exposición de los hechos relevantes de la Compañía;
- Tratamiento adecuado de terceras partes involucradas: proveedores, clientes y empleados;
- Adecuada supervisión del equipo de gestión por parte del Directorio.

Como demostración de lo mencionado, remitimos al Anexo I de la presente Memoria Anual que tiene incorporado el Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, de acuerdo con lo establecido por las normas de CNV.

Memoria Ejercicio 2025

2. Calidad de Procesos

La Compañía documenta sus políticas y procedimientos, que previamente desarrolla y valida con el equipo gerencial. En su conjunto, los referidos constituyen el modelo documental que es comunicado a todos los empleados, logrando conservar y transmitir el conocimiento como así también, evaluar su efectivo cumplimiento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

3. Seguridad de la Información

Por seguridad de la información entendemos el proceso por el cual la Compañía protege en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad la información y los datos.

El área de Seguridad de la Información tiene como visión ofrecer mejores prácticas de seguridad con objetivo en proveer los mecanismos adecuados para la protección de sus activos informáticos y sistemas de información; y minimizar los riesgos a los que está expuesta la Organización logrando un ambiente de protección.

Los pilares son:

- Seguridad (Confidencialidad de la información sensible);
- Continuidad (Disponibilidad de sistemas e información);
- Datos (Integridad de la información).

A partir de ellos se ha diseñado una estrategia basada en dos principios: (i) la revisión y mejora continua de nuestro modelo de seguridad de la información; y (ii) un marco de ciberseguridad basado en el Instituto Nacional de Estándares y Tecnología (NIST).

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

- I. Evaluación de riesgos;
- II. Revisión de diseño de controles;
- III. Revisión de cumplimiento de controles;
- IV. Proyectos especiales.
- V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en compañías vinculadas.

I. Evaluación de riesgos:

Implica colaborar con los responsables de área en analizar riesgos operacionales, normativos y reputacionales que son relevantes para el logro de los objetivos. También incluye la tarea de documentar los riesgos, asignarles un valor (nivel de riesgo) y considerar los factores internos o externos que los causan.

II. Revisión de diseño de controles:

Consiste en asistir a los responsables de área a establecer los controles necesarios (preventivos/detectivos) de cada proceso y así reducir los riesgos a un nivel aceptable. Asimismo, se aborda la adecuada separación de funciones incompatibles (custodia de activos, autorización, registración).

Memoria Ejercicio 2025

III. Revisión de cumplimiento de controles:

La tarea consiste en ejecutar pruebas independientes y objetivas para verificar el cumplimiento operativo de los controles previamente definidos, a fin de determinar si los controles están presentes y funcionan adecuadamente.

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

- Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.
- Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

IV. Proyectos Especiales:

Son trabajos colaborativos con otras áreas para solucionar problemas complejos o mitigar la aparición de nuevos riesgos.

V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en vinculadas

Los trabajos consisten en la revisión del adecuado funcionamiento del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de las compañías vinculadas sujetas a la normativa UIF (Unidad de Información Financiera).

Anualmente, el área realiza una presentación del Plan de Auditoría Interna al Comité de Auditoría con las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia dependiendo de la evaluación de riesgos, alineado con los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas y se finaliza con la emisión de informes que son entregados a las gerencias responsables, Gerente General y al Comité de Auditoría. El área mantiene además reuniones periódicas con el Comité de Auditoría.

Las compañías listadas en la Securities and Exchange Commission (SEC) de EE. UU. se encuentran obligadas por la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) a emitir una certificación sobre sus estados financieros e información financiera. El área planifica, ejecuta y coordina el proceso anual de Certificación SOX, para asegurar que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica de la empresa. La gerencia utiliza el Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información financiera.

Memoria Ejercicio 2025

Empleados

Al 30 de junio de 2025 teníamos una dotación de 2.889 empleados.

A esa fecha, contábamos con 716 empleados en nuestro Negocio Agropecuario en Argentina, incluyendo Cresud y FyO, pero no aquellos de Agro-Uranga S.A. Aproximadamente el 25% se encuentra bajo convenio colectivo de trabajo.

Nuestros negocios Agropecuarios internacionales suman un total de 464 empleados, compuesto por 414 empleados de BrasilAgro, 28 empleados de Paraguay y 22 empleados correspondientes a las sociedades de Bolivia.

Nuestro segmento de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuenta con 718 empleados, de los cuales 270 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 674 empleados, de los cuales 556 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

El siguiente cuadro contiene la cantidad de empleados en las distintas actividades de la Compañía a las fechas indicadas más abajo:

	Negocio Agro ⁽¹⁾	Negocio Urbano		Centro de Servicios Compartidos	Áreas Corporativas	Total
		Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	Hoteles ⁽²⁾			
30.06.2023	1.152	667	622	235	84	2.760
30.06.2024	1.153	693	708	229	84	2.867
30.06.2025	1.180	718	674	241	76	2.889

(1) El Negocio Agropecuario incluye CRESUD, FyO, BRASILAGRO, ACRES y PALMEIRAS.

(2) Hoteles incluye Intercontinental, Libertador Hotel y Llao Llao.

8. Dividendos

De acuerdo con la ley argentina, la distribución y pago de dividendos a los accionistas es válida únicamente si resultan de ganancias líquidas y realizadas de la compañía que surjan de Estados Financieros anuales auditados y aprobados por los accionistas. La aprobación, monto y pago de dividendos están sujetos a la aprobación de nuestros accionistas en nuestra asamblea anual ordinaria. La aprobación de dividendos requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho de voto en la asamblea.

De acuerdo con la ley argentina y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas para cada ejercicio económico se asignan de la siguiente forma:

- el 5% de las ganancias netas a nuestra reserva legal, hasta tanto dicha reserva alcance el 20% de nuestro capital social;
- un monto específico establecido por decisión de la asamblea es asignado a la remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora; y
- montos adicionales son asignados al pago de dividendos, o a fondos a reserva facultativos o establecer reservas por cualquier otro propósito que nuestros accionistas determinen.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

Durante los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022, Cresud no ha realizado distribución de dividendos.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2025	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2025	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS millones)	(ARS)	(ARS millones)	(ARS)
2023 ⁽¹⁾	28.380	48,3984781	3.100	5,2866419
2023 ⁽²⁾	60.911	105,9501449	9.500	16,5245323
2024 ⁽³⁾	-	-	-	-
2024 ⁽⁴⁾	78.045	132,8063736	22.000	37,4364423
2024 ⁽⁵⁾	43.740	73,7000292	30.000	50,5482063
2025 ⁽⁶⁾	54.485	91,1382614	45.000	75,2725361

(1) Dividendo en efectivo pagado el 11 de noviembre de 2022
(2) Dividendo en efectivo pagado el 8 de mayo de 2023
(3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA. Dividendo por acción: 0,03759065836 acciones de IRSA por acción de CRESUD.
(4) Dividendo en efectivo pagado el 12 de octubre de 2023
(5) Dividendo en efectivo pagado el 14 de mayo de 2024
(6) Dividendo en efectivo pagado el 7 de noviembre de 2024

9. Sustentabilidad

La sustentabilidad es un pilar central de nuestra organización. Nuestra política está basada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y trabajamos en esa dirección internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor, operando como agentes de cambio social y ambiental. Buscamos aplicar las mejores prácticas agropecuarias en nuestros campos a través del uso responsable de los recursos naturales y las tecnologías más modernas y sustentables, con la misión de producir alimentos de calidad para una población creciente mundial.

La actividad agropecuaria que desarrollamos nos permite relacionarnos con comunidades de todo el territorio nacional ya que poseemos campos desde Salta hasta Santa Cruz. Convivimos diariamente con la naturaleza y los desafíos sociales que nos depara cada región. Escuchamos a las comunidades y damos respuestas particulares a cada una para poder acompañarlas en su desarrollo.

Trabajamos con escuelas, centros comunitarios y ONG en toda la Argentina. En las ocho escuelas rurales ubicadas en Salta, Santa Fe y Chaco, enfocamos nuestros programas de Responsabilidad Social tomando como pilares la educación, la salud y el cuidado del medio ambiente, a la vez que hemos realizado mejoras edilicias. En nuestro establecimiento “Los Pozos”, ubicado en el norte de Argentina y donde tenemos seis escuelas rurales, muchos estudiantes ya están cursando y graduándose a distancia de la escuela secundaria a través de internet satelital y planeamos mejorar el nivel educativo trabajando junto con organizaciones civiles.

Impulsamos transformaciones que dinamicen la actividad económica en el territorio, de la mano del acceso a servicios sociales, de salud y educativos, así como también a la vivienda y mejores infraestructuras, incluyendo la tecnología en las comunicaciones. Nuestra mirada del desarrollo va más allá de la rentabilidad empresarial y suma aspectos asociados a la calidad de vida, en su sentido más amplio. La empresa contribuye con su rol propio, pero se propone ser además un actor de innovación, de cohesión social y de construcción de posibilidades.

Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso asumido por CRESUD, que se declara a través de su Política Ambiental, y se manifiesta en la gestión de todos los días.

- Estamos comprometidos con el medio ambiente.
- Innovamos en el uso de las mejores prácticas para el desarrollo de nuestras actividades.
- Trabajamos para alcanzar el equilibrio en el uso eficiente de los recursos y una creciente producción. Nos importa la relación con nuestra gente y las comunidades en donde elegimos trabajar, de las cuales formamos parte.
- Planificamos a largo plazo, buscando desarrollarnos de forma sustentable para que nuestro ambiente también pueda ser disfrutado por las generaciones futuras.
- Trabajamos en pos de la mejora continua y el cumplimiento de la legislación y normativa vigente, inclusive aquella a la que suscribimos voluntariamente.
- Formamos parte de un proceso de cambio cultural, que compartimos y hacemos extensivo a la gente con la que nos relacionamos.

Somos conscientes de los impactos que causan las actividades que desarrollamos y nos esforzamos en prevenir y mitigarlos. La gestión responsable de los recursos naturales y humanos y la protección del ambiente es parte de nuestras tareas cotidianas:

- Cumplimos con la normativa aplicable y vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

Memoria Ejercicio 2025

- Evaluamos los aspectos e impactos ambientales de nuestras operaciones y tomamos medidas de prevención y control para disminuirlos y mitigarlos: Trabajamos en equipos interdisciplinarios para abordar los impactos y las medidas de prevención y control.
- Realizamos un uso racional y eficiente de los recursos naturales, aplicando, las mejores prácticas en nuestros campos, viviendas y oficinas.
- Promovemos la gestión diferenciada de los residuos a través de la reducción, reutilización y reciclaje.
- Las tranqueras de nuestros campos están abiertas a la comunidad, organismos reguladores, clientes, proveedores, empleados y demás partes interesadas para: compartir nuestro modelo de trabajo, las innovaciones tecnológicas y los resultados alcanzados.

Certificaciones Ambientales

Programa 2BSvs (Biomass Biofuels Sustainability voluntary scheme):

La certificación 2BSvs es un esquema francés, que rige para la Unión Europea, orientado a la producción sostenible de biomasa. Es relevante para productores, en la cual se establecen criterios de sustentabilidad para el uso en biocombustibles: la materia prima debe provenir de tierras que hayan sido agrícolas al 1 de enero de 2008; debe existir trazabilidad documental entre la soja producida y el biodiesel distribuido en Europa; los biocombustibles deben demostrar un ahorro de emisiones de GEI (gases de efecto invernadero) del 35% comparado con el combustible fósil entre otros aspectos relacionados con las buenas prácticas agrícolas, ambientales, sociales y laborales.

Durante la campaña 24/25 comercializamos un volumen de 970 toneladas bajo este programa.

RTRS (Round Table on Responsible Soy):

El estándar RTRS, de renombre en el sector agrícola y altamente valorada por el mercado internacional, reconoce el compromiso de la compañía en el cumplimiento de las leyes y buenas prácticas empresariales, la provisión de buenas condiciones laborales, el respeto y relación con las comunidades locales, el cuidado del medio ambiente y la producción bajo prácticas agrícolas adecuadas.

Este estándar garantiza cero deforestaciones y cero conversiones en la producción de soja, tomando como fecha de corte 2009 para monte nativo. La certificación RTRS para la Producción de Soja Responsable es válida por cinco años e implica, también, auditorías de seguimiento anuales obligatorias.

Cresud comenzó el año 2023 certificando lotes de soja bajo norma RTRS en el establecimiento El Tigre, ubicado en la provincia de La Pampa. En 2024, incorporamos el establecimiento La Gramilla, en la provincia de San Luis.

Para 2025, decidimos expandir la certificación a más campos propios, como San Pedro (provincia de Entre Ríos) y Los Sauces (La Pampa), y también a campos alquilados: Los Talas (Entre Ríos), Chapultepec y El Descanso (provincia de Buenos Aires), y dos establecimientos más: El Chara y La Celia, ubicados en la provincia de Córdoba.

Con esta expansión, alcanzamos un total de 18.875 hectáreas de soja y maíz certificadas, tanto en campos propios como alquilados.

Triple S (Sustainably Sourced and Supplied):

Triple S es un esquema de certificación de Cargill y Aapresid, implementado a través de Aapresid Certificaciones, que garantiza a sus clientes en el exterior que los productos cumplen con tres criterios importantes:

1. Que hayan sido producidos con biomasa cultivada en campos que se encontraban en producción antes de enero de 2008, respetando las normativas de deforestación.

Memoria Ejercicio 2025

2. Que el ahorro de gases efecto invernadero sea consecuente al exigido en la Unión Europea, a lo largo de toda la cadena de valor, incluyendo producción, transporte y procesamiento.
3. Que los productores de biomasa posean un compromiso con los trabajadores rurales y sus condiciones laborales.

Durante la campaña 24/25 comercializamos un volumen de 5.400 toneladas bajo este programa.

Programa ProTerra:

El Estándar ProTerra se basa en los Criterios de Basilea para una Producción Responsable de Soja, publicados en 2004. Presenta cuatro objetivos básicos:

4. Fomentar buenas prácticas agrícolas.
5. Garantizar la oferta de ingredientes NO-GMO para piensos y alimentos, producidos sosteniblemente y con trazabilidad completa.
6. Proteger el medio ambiente.
7. Estimular que trabajadores rurales y comunidades sean tratados con dignidad y respeto.

El sello de embalaje de los productos ProTerra es un medio con el cual las pueden comunicar directamente a quienes consumen y a las partes interesadas su compromiso de sostenibilidad y de no utilización de GMO. El sello ProTerra garantiza al consumidor que el producto fue producido de manera sostenible y trazable, y cumple con los requisitos NO-GMO.

Durante la campaña 24/25, destinamos un total de 8264,6 hectáreas de para soja NO GMO.

Indigo – Programa de Valorización en Prácticas de Agricultura Regenerativa

Durante la campaña 2024/2025 participamos con un volumen de 18.500 toneladas de maíz amarillo y 6.000 toneladas de soja, provenientes de lotes en los que se implementaron prácticas agrícolas regenerativas valorizadas.

Entre estas prácticas se destacan:

- Siembra directa
- Cultivos de servicio
- Uso de productos biológicos, entre otras.

RWS (Responsible Wool Standard):

RWS es un estándar voluntario global, que aborda el bienestar de las prácticas de manejo de ovejas y tierras, proporcionando una diferenciación clave y una trazabilidad completa de la lana. Organización Internacional Agropecuaria (OIA), empresa líder en certificación, audita cada etapa de la cadena de suministro, para garantizar que se cumplen todos los requisitos del programa.

Los productos pueden contener 100% lana certificada o mezclas, que van desde el 5% hasta el 99% de lana certificada. Solo los productos que contienen 100% de lana certificada pueden etiquetarse con el logotipo de RWS. Las ventajas son la protección del bienestar animal, la preservación de la salud de la tierra y la trazabilidad de la cadena de suministro.

Nuestro campo 8 de Julio, ubicado en la provincia de Santa Cruz, recibió en abril de 2022 la certificación RWS sobre buenas prácticas en la esquila.

Innovación Tecnológica

Sabemos que la inversión en nuevas tecnologías contribuye no sólo a la eficiencia productiva sino también al desarrollo de una actividad sustentable y eficiente en el uso de los recursos. Es por ello que:

- Ponemos empeño en implementar buenas prácticas agrícolas como la rotación de cultivos, siembra directa, manejo integrado de plagas.
- Usamos los insumos de manera eficiente para asegurar el máximo retorno con el mínimo impacto ambiental. Para ello nos valemos de herramientas como las aplicaciones dirigidas de agroquímicos como así también la siembra variable ajustando la cantidad de semillas y fertilizantes.
- Monitoreamos los cultivos mediante el vuelo de aeronaves no tripuladas con sensores remotos y obtenemos índices de vegetación, para un mejor diagnóstico agronómico.
- Definimos cuál es la capacidad de uso de suelos mediante imágenes satelitales, mapa de suelos y de precipitaciones, y realizamos las actividades en función de su aptitud, sea ganadera o agrícola. Se realizan análisis de suelo todos los años para evaluar su condición y hacer las correcciones necesarias en función del cultivo que se va a sembrar. Estamos trabajando con el INTA en la definición de un indicador que nos pueda servir para monitorear el estado de nuestros suelos y su evolución.
- Incrementamos todos los años la superficie de “cultivos de cobertura”. Son cultivos que se siembran con el objetivo de mejorar la fertilidad del suelo y calidad del agua, controlar malezas y plagas, e incrementar la biodiversidad en sistemas de producción agroecológicos (Lu et al, 2000). Con este sistema se logra disminuir el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios, hacer un uso más racional y eficiente del agua, ya sea de lluvia o riego.
- También trabajamos en el control integrado de plagas y malezas realizando monitoreos constantes y aplicaciones. A través de la tecnología WeedSeeker, aplicamos productos fitosanitarios donde se encuentra la maleza reduciendo de esta manera el uso innecesario de productos químicos y protegiendo el suelo, el agua y la biodiversidad.
- Gran parte de la superficie de siembra se realiza mediante la tecnología de siembra variable determinando cuáles son los potenciales de cada ambiente dentro de cada lote con el objetivo de mejorar el uso de insumos y realizar una distribución optima de los mismos, ya sea semillas o fertilizantes. En algunos casos, se utiliza el sistema de “Precision Planting”, para mejorar aún más la calidad de siembra. Realizamos controles de calidad en todas nuestras labores como siembra, cosecha, pulverizaciones, fertilizaciones, y chequeos de nuestra maquinaria, antes y durante los trabajos, con el fin de tener la mejor calidad en todas nuestras labores.
- En riego, monitoreamos permanentemente la humedad del suelo, los pronósticos e imágenes satelitales, para minimizar el uso de agua. Contamos con sistemas de riego por goteo subterráneo eficientizando el proceso y evitando pérdidas del recurso por evapotranspiración. Monitoreamos también el agua de la napa para controlar que no existan residuos de agroquímicos.
- Todos los campos cuentan con estaciones meteorológicas para el monitoreo del tiempo y la posibilidad de tomar decisiones productivas.
- Monitoreamos los recursos naturales a través de mediciones de consumo energético, agua, flora y fauna, calidad de suelos productivos y de reserva.

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el objetivo de impulsar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas, con foco en la educación, el bienestar humano y la inclusión social. Creemos en el poder del trabajo en red y en la articulación con organizaciones de la sociedad civil como motor de cambio, capaces de potenciar capacidades individuales y construir vínculos sostenibles a largo plazo.

Nuestro accionar se organiza en torno a tres ejes estratégicos que trazan caminos innovadores hacia una comunidad más equitativa e integrada:

“Cada acción que impulsamos parte de una escucha activa de las necesidades territoriales.”

- **Educación:** Impulsamos la formación, el acceso a la cultura y la investigación educativa como herramientas clave para el desarrollo personal y colectivo. A través de programas y alianzas, promovemos oportunidades tanto en el ámbito formal como no formal, con un enfoque basado en la diversidad y la identidad. Desde nuestros inicios, financiamos el Observatorio de la Educación, que genera datos confiables para la mejora de políticas públicas educativas. Desde 2024, formamos parte del órgano de gobernanza de la mesa de incidencia en Alfabetización y Educación Secundaria del Grupo de Fundaciones y Empresas (GDPE). Además, por décimo año consecutivo, apoyaremos a más de 60 estudiantes terciarios en su formación en Enfermería, contribuyendo a su ingreso al sistema de salud.

“Nuestros programas priorizan la calidad, la escalabilidad y la sostenibilidad en el tiempo.”

- **Bienestar Humano:** Entendemos el bienestar como un derecho integral que abarca lo físico, lo emocional y lo social. Desde 2014, contribuimos con equipamiento y tecnología de última generación a hospitales y centros de salud de todo el país. Además, trabajamos junto a organizaciones especializadas en el abordaje de enfermedades específicas, y promovemos la formación continua de profesionales de la salud, entendiendo que el acceso a una atención médica de calidad requiere no sólo recursos, sino también capacitación y actualización constante. A través del Programa Nutrir, acompañamos de forma sostenida a 10 comedores comunitarios con la provisión de alimentos frescos: carnes, frutas, verduras y lácteos. En 2025, el programa se expandió con nuevos aliados y comedores, y fortaleció la articulación con organizaciones dedicadas al recupero de alimentos.

“Trabajamos junto a organizaciones sociales con trayectoria, combinando conocimiento técnico, cercanía territorial y capacidad de gestión.”

- **Insertión e inclusión:** Abordamos dos desafíos centrales: la empleabilidad y la prevención de las violencias. Apoyamos a la Asociación Civil Diagonal, que ofrece formación y acompañamiento a personas mayores de 45 años, y financiamos el Observatorio +45, que produce conocimiento sobre los desafíos laborales de este grupo etario. En relación con las violencias, somos el principal financiador del Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje del Abuso en la Infancia, y trabajamos junto a Red por la Infancia en el desarrollo de certificaciones, guías de prevención y protocolos para entornos educativos, comunitarios y turísticos, con el fin de garantizar infancias libres de violencias.

Nuevas líneas de acción

En 2025, comenzamos a explorar temáticas emergentes como la salud mental y la longevidad activa, con el objetivo de identificar oportunidades de intervención innovadora ante desafíos crecientes que afectan el bienestar de las personas. Estas líneas abren el camino a nuevas alianzas y propuestas que refuercen nuestra visión de desarrollo humano integral.

“Exploramos nuevas temáticas emergentes como la salud mental, el envejecimiento activo y la inclusión digital, entendiendo su creciente relevancia social.”

Nuestro compromiso

En 2025 trabajamos junto a más de 79 organizaciones sociales y realizamos una inversión social directa de ARS 828.894.598.

“Evaluamos nuestros proyectos a través de indicadores cualitativos y cuantitativos que nos permiten mejorar continuamente.”

De cara al futuro, renovamos nuestro compromiso con la escucha activa, la producción de conocimiento y el acompañamiento territorial para construir soluciones colectivas con impacto real y sostenible.

Fundación Puerta 18

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

En sus 17 años de trayectoria, más de 5.500 jóvenes se capacitaron de manera gratuita, y más de 350 lograron insertarse laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Este crecimiento sostenido reafirma el compromiso de la Fundación con la construcción de oportunidades reales para las juventudes. Gracias al reconocimiento de la IGJ bajo el artículo 81c, las donaciones recibidas continúan siendo deducibles de ganancias, lo que ha permitido fortalecer alianzas con empresas y ampliar el impacto de nuestras acciones.

La propuesta pedagógica de Puerta 18 sigue centrada en los intereses y necesidades de cada joven. Los educadores actúan como facilitadores, promoviendo un aprendizaje significativo en disciplinas como Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otras. Además, la Fundación cuenta con una Política de Protección de Infancias y Juventudes, delineada en base a los lineamientos de organismos internacionales, que garantiza un entorno seguro, respetuoso y cuidado para todos los participantes.

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #Digital y #programarte becaron a 80 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Durante 2025, la Fundación Puerta 18 consolidó importantes avances institucionales que fortalecieron su misión de acompañar a jóvenes en el desarrollo de sus trayectorias educativas, personales y laborales. Se incorporó un nuevo rol específico de intermediación laboral, con el objetivo de potenciar el acompañamiento en la transición al mundo del trabajo, brindando herramientas concretas para la inserción profesional.

El espacio destinado a jóvenes de 13 a 18 años fue seleccionado como sede de las ACAP (Actividades de Aproximación al Mundo del Trabajo) del Gobierno de la Ciudad. Estas experiencias pedagógicas en territorio, dirigidas a estudiantes de 5.º año de escuelas secundarias, buscan acercarlos al mundo laboral, cultural y a la formación superior, promoviendo aprendizajes significativos en contextos reales y fortaleciendo su proyecto de vida. Con la expectativa de recibir a más de 100 estudiantes durante el año, esta iniciativa amplía el alcance de la Fundación y su articulación con el sistema educativo formal.

En línea con su compromiso con el tercer sector, la diversidad y la inclusión, la Fundación estableció nuevas alianzas con entidades como Contratá Trans, promoviendo la equidad en los procesos de selección y contratación, y con la Fundación Navarro Viola, que trabaja con personas mayores, generando espacios de intercambio intergeneracional y aprendizaje mutuo. Además, Puerta 18 se incorporó como miembro de RACI (Red Argentina para la Cooperación Internacional), una red que articula organizaciones para fortalecer capacidades institucionales y fomentar la cooperación internacional. A través de esta membresía, participa en espacios de formación, articulación y fortalecimiento institucional, compartiendo experiencias y buenas prácticas con otras instituciones del país.

También se sostuvieron alianzas estratégicas con la Asociación Civil Minu, con quienes se desarrolló el videojuego educativo C35: Misión Derechos, una propuesta interactiva destinada a adolescentes para promover el conocimiento y ejercicio de sus derechos. En la misma línea, junto a la Fundación Encontrarse —que trabaja por una sociedad más justa, inclusiva y diversa— se impulsaron espacios de intercambio que enriquecieron la propuesta institucional.

En el plano comunicacional, la Fundación inició una nueva etapa junto a la agencia Alurralde, Jasper y Asociados, profesionalizando su estrategia de comunicación externa y fortaleciendo su posicionamiento institucional. En ese

Memoria Ejercicio 2025

marco, se llevó a cabo una renovación integral del sitio web (puerta18.org.ar), mejorando la experiencia de navegación y el acceso a la información para jóvenes, familias, donantes y aliados.

También se profundizó el vínculo con IRSA. En este marco, se concretaron nuevas incorporaciones laborales de egresados en el área de tecnología, reafirmando el impacto del modelo formativo de Puerta 18 y su capacidad para generar oportunidades reales de empleo. Esta articulación estratégica se potenció además con la participación de empleados como voluntarios, quienes ofrecieron sesiones de coaching laboral, charlas sobre finanzas personales y orientación en recursos humanos, fortaleciendo así las habilidades blandas y la preparación para el mundo del trabajo de los y las participantes. Asimismo, una empleada realizó su práctica profesional como estudiante de Trabajo Social en la Fundación, lo que refleja el círculo virtuoso que esta alianza promueve y el potencial de seguir construyendo espacios compartidos de aprendizaje, inclusión y desarrollo profesional.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad, y potencia las actividades de los niños y niñas en el marco de la misma. Aquí, chicos y grandes se divierten, y aprenden jugando las actividades cotidianas que se llevan a cabo diariamente en una comunidad.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora.

Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo”.

El Museo está dedicado a chicos hasta 12 años, a sus familias, educadores y a través de todos ellos a la comunidad. Y para los más pequeños, hasta 3 años, tiene dos salas blandas especialmente construidas para estimular su actividad.

Además, cuenta con una Sala de Exposiciones y con un Auditorio donde se llevan a cabo espectáculos, capacitaciones, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

A través de las actividades programadas procuramos ofrecer a los niños y niñas una serie de experiencias de aprendizaje que originen acciones de solidaridad y compromiso con la sociedad en su conjunto, a través del juego, la imaginación y la participación.

Teniendo en cuenta estos puntos, recibimos la visita de aproximadamente 850.000 de visitantes, y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsorship.

Como todos los años, la fuente de ingresos provenientes del evento Anual de Vacaciones de Invierno, como así también de family days festejados por diferentes empresas e instituciones, y ventas anticipadas de entradas, resultó ser un sustento económico fundamental y habitual de la Fundación.

También se incrementaron las visitas escolares y los festejos de cumpleaños.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537

10. Información Bursátil

Nuestras acciones ordinarias se negocian en Argentina en el Merval con el símbolo "CRES". Desde marzo de 1997, nuestras ADR, cada una representativa de 10 acciones ordinarias, cotizan en el NASDAQ con el símbolo "CRESY". The Bank of New York es el agente de depósito de las ADR.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros ADRs en NASDAQ en los períodos indicados:

	ByMA			NASDAQ		
	Acción Volumen	ARS por acción Máximo	Mínimo	ADR Volumen	USD por ADR Máximo	Mínimo
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	21.882.163	192,67	113,85	10.005.276	6,52	3,99
2do Trimestre	13.523.645	215,93	143,23	6.307.068	6,25	4,60
3er Trimestre	21.351.697	270,24	203,19	8.953.239	7,30	5,58
4to Trimestre	23.586.465	407,90	240,82	9.519.767	8,05	5,45
Anual	80.343.970	407,90	113,85	34.785.350	8,05	3,99
Ejercicio 2024						
1er Trimestre	2.560.896	627,84	373,52	8.268.695	7,85	6,33
2do Trimestre	40.984.720	1.120,05	509,73	19.326.833	9,91	6,02
3er Trimestre	33.606.433	1.231,65	803,75	12.284.325	9,48	7,72
4to Trimestre	25.102.850	1.180,00	922,80	12.010.110	10,42	7,89
Anual	102.254.899	1.231,65	373,52	51.889.963	10,42	6,02
Ejercicio 2025						
1er Trimestre	26.164.441	1.190,00	940,00	10.228.804	9,24	7,11
2do Trimestre	46.566.417	1.555,00	1.050,00	15.703.506	14,18	8,84
3er Trimestre	32.571.747	1.650,00	1.250,00	14.633.619	13,51	10,05
4to Trimestre	22.283.593	1.485,00	1.255,00	13.994.419	12,41	9,48
Anual	127.586.198	1.650,00	940,00	54.560.348	14,18	7,11

Fuente: Bloomberg

11. Perspectivas para el próximo Ejercicio

La campaña regional 2026 se presenta con condiciones climáticas en general favorables y un escenario de precios internacionales de commodities estables, aunque todavía en niveles bajos en términos históricos. Los costos de los insumos han corregido levemente, pero continúan siendo elevados en relación con dichos precios, lo que obliga a trabajar con foco en eficiencia y márgenes por hectárea.

En Argentina, apuntamos a crecer en superficie sembrada tanto en campos propios como en arrendados, aprovechando las medidas recientes de flexibilización cambiaria y reducción de retenciones a los granos y a la carne, que generan un impulso adicional para mejorar la rentabilidad del sector. En ganadería, continuaremos intensificando nuestra actividad principalmente a través de feedlots en Salta y La Pampa, capitalizando la favorable relación insumo-producto y los precios firmes de la hacienda, tanto a nivel local como internacional.

En BrasilAgro, se esperan márgenes más ajustados, pero con un mayor volumen producido y buenas condiciones climáticas hasta el momento, lo que permitiría sostener resultados positivos a pesar de la presión en algunos cultivos como soja y algodón.

En materia de real estate rural, observamos señales incipientes de recuperación en los valores de la tierra en Argentina, que se mantienen rezagados frente a otros mercados globales, junto con un mayor interés por nuestros activos. Como parte de nuestra estrategia de negocio, continuaremos rotando el portafolio y vendiendo campos que hayan alcanzado su nivel máximo de apreciación en la región.

Nuestro negocio de servicios agropecuarios, a través de FyO, proyecta seguir creciendo en la comercialización de granos, consolidar su proceso de transformación digital y avanzar en la regionalización del negocio de insumos en Brasil, Paraguay, Bolivia y Perú. En paralelo, Amauta continuará expandiendo su oferta de soluciones de nutrición vegetal eficiente y sostenible en Argentina y la región.

El negocio de propiedades urbanas e inversiones, a través de IRSA, muestra una evolución positiva en sus segmentos de renta, que continúan sólidos. En 2026 esperamos se lancen las primeras obras de Ramblas del Plata en Puerto Madero Sur y que sigamos avanzando en otros proyectos estratégicos que posicionan a la compañía en una nueva senda de crecimiento. Confiamos en que IRSA continuará generando buenos resultados y distribuyendo dividendos a sus accionistas.

En línea con la política de los últimos ejercicios, seguiremos trabajando en la reducción y eficiencia de la estructura de costos, utilizando herramientas financieras y corporativas que nos permitan mejorar nuestra posición en el mercado y contar con la liquidez necesaria para afrontar nuestras obligaciones, incluyendo la emisión de obligaciones negociables, programas de recompra de acciones, distribución de dividendos y eventuales disposiciones de activos.

Creemos que CRESUD, con un portafolio diversificado de real estate rural y urbano, un management con amplia experiencia en el sector y un sólido track record en el acceso a los mercados de capitales, se encuentra en una posición privilegiada para aprovechar las oportunidades que ofrezca el mercado en los próximos años.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de
fecha: 3 de septiembre de 2024
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE
CRESUD SACIFyA

Cresud SACIFyA (en adelante, la “Compañía” o la “Sociedad”), emite de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión de Valores (CNV) su Informe sobre el Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Compañía, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

Los valores que orientan el accionar de la Compañía y que han sido fundamentales en el desarrollo de sus negocios, son adoptados por sus directivos y empleados. Estos valores tienen como objetivo principal promover la transparencia, la integridad y la ética en todas las operaciones. Están alineados con la visión de la Compañía y su, misión, posicionándola como la empresa líder en el negocio agropecuario regional, produciendo bienes de alta calidad que agregan valor a la cadena productiva del agro argentino.

Este perfil societario permite la definición de la dirección estratégica clara que se alinea con los objetivos de la Compañía.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la Compañía y todos sus accionistas.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate su implementación. Asimismo, el Directorio a través de sus integrantes, ejerce el control y supervisión de la gestión de la Compañía.

El Comité Ejecutivo analiza y define las directrices estratégicas para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio incluyéndose en esa definición los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario que son informados en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza además el seguimiento del desarrollo de las medidas estratégicas acordadas, a través de la información que brinda la Gerencia General y las gerencias de primera línea convocadas, definiendo los ajustes que se consideren necesarios tanto por circunstancias propias de la Compañía como por el contexto en el que se desarrollan los negocios, manteniendo como meta la consecución de los objetivos fijados en el plan de negocios y el compromiso asumido para el desarrollo de una gestión sustentable en materia ambiental, social y de gobierno, la que se refleja en el Reporte de Sustentabilidad de la Compañía.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía a través de reuniones trimestrales que el Directorio mantiene con la Gerencia General en las que se presenta un informe sobre la marcha de la Compañía, con detalle de la gestión económica, financiera y el desarrollo de los temas relevantes de los diferentes segmentos y unidades de negocios.

Asimismo, a solicitud del Directorio o del Gerente General, puede requerirse la participación de gerentes de primera línea para considerar temas relacionados con su responsabilidad.

La Compañía dispone, para su gestión, de políticas y normas de control interno, focalizadas en la mejora continua de su sistema de control.

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC), debe en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos y la seguridad de los sistemas informáticos, realizada en base al Marco Integrado de Control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO – 2013) y al Marco de Ciberseguridad del Instituto Nacional de Estándares Técnicos de EEUU (NIST Cybersecurity Framework).

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía reconoce la importancia de una gestión ética y eficiente, que no solo garantice el cumplimiento legal, sino que también promueva la transparencia y la confianza, protegiendo así a los accionistas y otras partes interesadas. Para lograrlo, el Directorio aprueba anualmente este Código de Gobierno Societario, que establece las prácticas corporativas aplicables a la Sociedad.

Además, la Compañía cuenta con la Gerencia de Compliance, que depende de la Presidencia y del Comité de Auditoría. Esta gerencia da cumplimiento al modelo de Compliance de la Sociedad y tiene a su cargo la gestión de riesgos a los que está expuesta la Compañía y a través de la Gerencia de Gobierno Corporativo se emiten y actualizan políticas de gobierno y prácticas internas para afianzar las estructuras de gestión y de control efectuando recomendaciones para el fortalecimiento de las estructuras internas de gobierno a fin de afianzar la independencia de los órganos societarios.

La Gerencia de Compliance también colabora estrechamente con la Secretaría Corporativa en asuntos relacionados con el Directorio y sus comités, como el Comité de Auditoría y el Comité Ejecutivo. Asimismo, mantiene reuniones periódicas con la Alta Gerencia y la Presidencia.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera tanto las competencias técnicas y profesionales de los candidatos como su disponibilidad para desempeñar las funciones requeridas. Los directores de la Compañía se dedican plenamente a las responsabilidades que asumieron teniendo en claro el tiempo que ello insume basado en el compromiso y profesionalismo que cada uno de ellos tiene, utilizando los recursos profesionales y técnicos necesarios para ejecutar sus funciones de manera eficiente respecto de la revisión, supervisión, monitoreo y aprobación de los asuntos que se presentan en el desarrollo de la actividad societaria. Cabe destacar que algunos directores también asumen roles ejecutivos, lo que refuerza su compromiso con la Compañía.

Con la designación de nuevos directores, la Gerencia de Compliance y la Secretaría del Directorio proporcionan un paquete amplio de información que abarca aspectos del negocio, los mercados en los que opera la Compañía, el funcionamiento de los órganos societarios, la estructura interna y un recordatorio de las responsabilidades asociadas a la función como directores y como integrantes de Comités, cuando así les fuera requerido.

La Compañía se encuentra trabajando en la preparación del reglamento del Directorio con las reglas de su funcionamiento para acceso tanto de los directores como de partes interesadas en general. El Directorio dispone de la colaboración de Comités, algunos regulatorios y otros relevantes para el desarrollo estratégico de los negocios y el posicionamiento en el mercado. La participación de directores en los comités favorece el conocimiento directo de las problemáticas que trata cada uno de ellos, agregando valor por su involucramiento, conocimiento y experiencia. Estos comités tienen su reglamento interno y en cada caso están integrados por: **Comité de Auditoría**, directores independientes; **Comité Ejecutivo**, por directores ejecutivos; **Comité de Ética** en primera instancia por directores ejecutivos y **Comité de Riesgo Financiero** por directores ejecutivos, Gerencia General, Gerencia de Finanzas y Gerencia de Compliance.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones

La Compañía cumple esta práctica.

A través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa, se convoca a las reuniones de Directorio. La Secretaría, a requerimiento del Presidente procede a convocar a reunión de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

Asimismo, tanto el Presidente del Directorio como la Secretaría Corporativa se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para canalizar y atender cualquier consulta y/o aclaración que se requiera vinculada con el ejercicio de sus funciones. Tal comunicación se realiza de manera fluida a través de correos electrónicos, teléfono, reuniones presenciales o por videoconferencias.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

La Compañía aplica esta práctica.

En este ejercicio, el Directorio implementó un proceso formal de evaluación de su desempeño y gestión, tanto a nivel colectivo como individual. Para ello, se diseñó y aplicó un cuestionario de autoevaluación que incorporó indicadores no financieros vinculados con la gestión del Directorio y la calidad de sus procesos decisorios. Cada integrante del Directorio completó la autoevaluación y la Gerencia de Gobierno Corporativo analizó los resultados, elaborando un informe con las conclusiones.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

La Compañía aplica esta práctica. En tal sentido, el Presidente del Directorio se ocupa activamente de generar un espacio de debate y constante mejora entre los miembros del Directorio, orientado a la toma de decisiones de manera clara e informada. Por ello, en el seno del Directorio se otorga espacio a cada uno de sus miembros para exponer su opinión respecto a los temas a ser considerados, se brinda capacitación y se remite información y documentación en forma anticipada para su consideración.

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria.

Asimismo, los directores independientes integrantes del Comité de Auditoría, debido al cumplimiento de sus responsabilidades dentro del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

La Compañía aplica esta práctica.

La Secretaría Corporativa se encuentra tercerizada en los asesores legales externos de la Compañía y tiene a su cargo llevar a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimiento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información necesaria para las reuniones de Directorio y asiste a las reuniones con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas. Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento, la Compañía no dispone de un plan de sucesión para la Gerencia General. Actualmente el rol de Vicepresidente II del Directorio coincide con el de Gerente General o *Chief Executive Officer*. Por otra parte, está delegada por el Directorio en el Comité Ejecutivo la responsabilidad de designar a los miembros de la Alta Gerencia, incluida la posición de Gerente General. Este comité cuenta con el apoyo de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer el perfil requerido, las competencias y las aptitudes del candidato, asegurando que estén alineados con la visión, misión y valores de la Sociedad. Además, la Compañía considera que su equipo gerencial, gracias a su desempeño, competencias y experiencia en el negocio, está en una posición favorable para realizar, eventualmente, una selección interna para el cargo de Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio de Cresud está integrado por doce miembros titulares, de los cuales cuatro revisten la condición de independientes según los criterios establecidos por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Securities and Exchange Commission (SEC). De estos directores independientes, tres forman parte del Comité de Auditoría. Los directores independientes aportan una valiosa experiencia profesional y empresarial, desempeñando un papel importante en decisiones del Directorio. Su participación contribuye a una mayor transparencia y equidad en el proceso de toma de decisiones y en el equilibrio de los intereses de los accionistas y otras partes interesadas.

Los antecedentes de los directores incluidos los independientes están disponibles en la página web de la compañía: <https://www.cresud.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-directorio.php>.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

La Compañía no aplica esta práctica.

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones por ser facultad de la Asamblea General de Accionistas la designación de los miembros del Directorio.

El proceso de postulación y de recomendación de futuros directores que se presenta a la Asamblea se realiza en el seno del Directorio luego de analizar y evaluar en conjunto por sus miembros a los candidatos, considerando lineamientos generales de independencia, diversidad, competencia, reputación ética, profesionalismo, conocimientos del negocio y de gestión. Asimismo, previo a cada Asamblea anual, la Compañía pone en conocimiento de sus accionistas y del público en general, a través de su página web, los perfiles profesionales y experiencia de cada uno de los candidatos propuestos a los efectos de que los accionistas cuenten con la información necesaria al momento de emitir su voto.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Compañía no aplica esta práctica.

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra

Memoria Ejercicio 2025

circunstancia, se evalúan diferentes aspectos además de la experiencia profesional, como habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con la misión, visión y valores de la Compañía y que asegure la calidad en la gestión. De acuerdo con lo mencionado, la designación de los miembros del Directorio corresponde a la Asamblea de Accionistas.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros

La Compañía aplica esta práctica.

Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance. Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La Compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento la Compañía no evalúa la conformación de un Comité de Remuneraciones. En cuanto a las remuneraciones al Directorio, la Ley General de Sociedades define que debe ser determinada por la Asamblea General de Sociedades, si no hubiera previsiones estatutarias al respecto, en base a los previsiones y límites legales y teniendo además en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio.

Con relación a las remuneraciones de la Alta Gerencia y de acuerdo con el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer sus remuneraciones en base a pautas de evaluación por objetivos operativos y estratégicos y el análisis de remuneraciones para puestos similares en el mercado.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

La Compañía no aplica esta práctica.

El objetivo de la práctica se cumple, pero no a través de un Comité de Remuneraciones, sino utilizando herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. De acuerdo con lo mencionado en la práctica 15, el monto máximo de la remuneración total de los miembros del Directorio lo determina la Asamblea Anual de Accionistas en base a las limitaciones impuestas por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (máximo del 25% de las utilidades de la Compañía, 5% cuando no exista distribución de dividendos y podrá incrementarse proporcionalmente a la distribución hasta alcanzar 25% de las utilidades). En el supuesto de directores que realicen

Memoria Ejercicio 2025

comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas (ejecutivas), las citadas limitaciones pueden excederse y exceptuarse con el tratamiento y aprobación expresa de la Asamblea Anual donde será el voto de la mayoría de los accionistas el que determinará la aceptación de la propuesta o su modificación.

Además, previamente a la fecha de la Asamblea, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios a proponer, evaluando el monto total respecto de los resultados del ejercicio y otras valoraciones como la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación brindada para el ejercicio de la función, la experiencia, reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Con respecto a la remuneración de la Alta Gerencia, el Comité Ejecutivo, en uso de la facultad delegada por el Directorio según el Estatuto Social y disponiendo de la colaboración de la Gerencia de Recursos Humanos, considera un esquema de compensación que se ajusta según el nivel de responsabilidad y la complejidad del puesto, basándose en encuestas realizadas por consultoras especializadas para empresas de similar prestigio y que consideran factores como: actividad de la empresa, tamaño organizacional y resultados financieros del negocio. Además del salario fijo, la Compañía implementa un esquema de compensación variable que está vinculado tanto a los resultados obtenidos, como al desempeño individual del empleado. Este esquema variable busca alinear los incentivos de los empleados con el éxito organizacional, motivando a todos los niveles a contribuir de manera activa al logro de los objetivos empresariales. Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo.

Los mismos, están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio realiza acciones tendientes a identificar, evaluar y mitigar la exposición de la Compañía a los riesgos estratégicos, financieros, operacionales y de gobierno corporativo. El Directorio con la participación del Comité Ejecutivo, evalúa en forma permanente la actividad empresarial de la Compañía, lo que incluye los riesgos, las oportunidades que ofrecen las condiciones de mercado de cada momento y el cumplimiento de los objetivos operativos y estratégicos del negocio.

Como parte de su práctica habitual de gestión de riesgos, monitorea en forma permanente, a través del Comité de Riesgos Financieros, las inversiones y los riesgos inherentes.

La Compañía ha aprobado una Política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes. La aplicación de la Política Anticorrupción forma parte de las medidas que lleva adelante la Compañía para la mitigación de riesgos.

La Política de gestión integral de riesgos establece los roles y responsabilidades de las áreas que participan en la gestión de riesgos y menciona las principales categorías, a saber:

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;
- Riesgos financieros.

Existen además áreas de monitoreo y seguimiento de forma tal que se asegure el cumplimiento de esta política.

La Compañía tiene también una política de gestión de riesgos financieros con el propósito de definir el marco general de actuación para la gestión de riesgos financieros a los que se enfrenta. Dicha política define los roles y miembros que participan regularmente del Comité de Riesgo Financiero.

Asimismo, se aplica un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos que afecten la información contable, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre confiabilidad de los estados contables.

Por otra parte, en los Estados Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre "Administración de riesgo", en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

La Compañía aplica esta práctica.

Memoria Ejercicio 2025

La Compañía cuenta con la Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente a la Presidencia. Las gerencias de Compliance y de Gestión del Riesgo y Auditoría mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, se realiza la presentación del Plan de Anual de Gestión de riesgos y Auditoría al Comité de Auditoría, incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesarios para su implementación.

En forma periódica, la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría presenta informes de avance al Comité de Auditoría para monitorear el seguimiento del plan, que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría en los temas de su competencia, dando cuenta de ello en su informe anual que es presentado al Directorio.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

La Compañía aplica la práctica.

Los profesionales a cargo de la función de Gestión del Riesgo y Auditoría son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El gerente de Gestión del Riesgo y Auditoría cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza las normas internacionales según corresponda.

La gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

La Compañía aplica esta práctica.

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por directores independientes, cumpliéndose de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC. El número de miembros que lo integran es de tres (3) directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoría se rige por su propio Reglamento Interno que se encuentra inscripto ante la Inspección General de Justicia. Su función principal es colaborar con el Directorio, como órgano colegiado, en las tareas de supervisión y monitoreo constante en la elaboración de la información financiera, evaluación de riesgos y controles internos, entre otras funciones previstas por el art. 110 de la Ley 26.831.

Los miembros del Comité de Auditoría de la Compañía revisten, como se indicó, el carácter de independientes y cuentan con el conocimiento del negocio, financieros, contable y legal, además de experiencia profesional para desarrollar en forma eficiente su labor.

Memoria Ejercicio 2025

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

La Compañía aplica esta práctica.

La propuesta de designación de los Auditores Externos que anualmente el Directorio presenta a la Asamblea Anual, es considerada previamente por el Comité de Auditoría. En su evaluación, el Comité tiene en cuenta la idoneidad profesional de la firma de Auditoría Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoría Externa considerando las reuniones que se mantuvieron con los auditores externos durante el año, como mínimo cada tres meses, en oportunidad de la revisión de los Estados Financieros trimestrales y el Anual y también previo a la presentación del 20-F ante la SEC.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad tiene su Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía.

La Compañía ha publicado su Código de Ética en su sitio web (<https://www.cresud.com.ar/inversores-gobierno-corporativo-codigo-de-etica.php>) y todos sus empleados y directivos deben aceptarlo expresamente. De manera regular, la Compañía lleva a cabo campañas para recordar la importancia de cumplir con el Código, promoviendo una comprensión clara de su contenido. Esto garantiza que los empleados no puedan alegar desconocimiento del Código como justificación para cualquier transgresión.

La Compañía ha puesto a disposición canales para reportar presuntas irregularidades o prácticas indebidas que violen el Código. Estos reportes pueden realizarse de forma anónima, y se garantiza la confidencialidad del denunciante.

El Directorio asegura la correcta administración del Código a través del Comité de Ética, que se encarga de abordar cualquier infracción cometida. El Comité evalúa y decide el tratamiento y la resolución correspondientes o determinando

Memoria Ejercicio 2025

si el asunto debe ser derivado a la Gerencia de Recursos Humanos o, a la Gerencia General o al Comité Ejecutivo. Además, el Comité de Ética analiza el impacto de la infracción en los intereses y la reputación de la Compañía, y, en colaboración con la Gerencia de Recursos Humanos, establece la sanción adecuada, coordinando en algunos casos con la Gerencia General o el Comité Ejecutivo según sea necesario.

Además, en situaciones de conflicto de intereses, el Comité de Ética, con el apoyo de la Gerencia de Compliance y Recursos Humanos, analizará la situación y determinará las acciones a seguir.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura, ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad, y que incluyen a las políticas de anticorrupción, de conflicto de intereses, de la prohibición de aplicar de represalias a empleados y terceros que efectúen denuncias de buena fe.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración. El Programa también incluye la capacitación periódica tanto al Directorio como al resto de la organización.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores

La Compañía aplica esta práctica.

El Código de Ética de la Compañía establece principios éticos y pautas de comportamiento tanto a nivel individual como empresarial. De acuerdo con el Código, directores, gerentes y empleados deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Para abordar estos conflictos, la Compañía también aplica su Política de Conflicto de Intereses.

Memoria Ejercicio 2025

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de proporcionar al mercado información sobre operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con miembros de los órganos sociales o accionistas controlantes.

En cuanto a las transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica su política correspondiente y detalla estas operaciones en sus estados financieros. Las transacciones que superen el límite establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de la CNV son consideradas por el Comité de Auditoría antes de ser tratadas por el Directorio. El Comité evalúa si las condiciones de estas operaciones son razonablemente adecuadas en comparación con las condiciones de mercado para transacciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría se toman en cuenta durante la revisión que realiza el Directorio sobre estas operaciones. Posteriormente, se informan como “Hecho Relevante” ante la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía garantizando así el cumplimiento de las prácticas establecidas.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Compañía cumple con esta práctica.

El sitio web de la Compañía www.cresud.com.ar pone a disposición del público en general la posibilidad de acceder a información institucional, su política y gestión de sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores y ASG que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad considera relevante la identificación de sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan su inclusión en la estrategia y en las acciones y decisiones adoptadas por la dirección. Esta identificación se encuentra reflejada en el Reporte de Sustentabilidad anual de la Sociedad, que es presentado y publicado en su página web. Las partes interesadas identificadas son las siguientes:

- Accionistas

Memoria Ejercicio 2025

- Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Locatarios y clientes
- Proveedores
- Gobierno y organismos de control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web, se brinda acceso a la información pública de la Compañía para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente, Recursos Humanos, Relación con Inversores y ASG para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

Toda la información publicada por la Sociedad de manera trimestral, como balances, reseñas y memoria, se encuentra en el sitio web a disposición de los accionistas, quienes también tienen la posibilidad de participar de las conferencias virtuales que se realizan cada trimestre donde se presentan y explican los resultados.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

La Compañía cumple con esta práctica.

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.

Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier asamblea de accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relación con Inversores genera un canal de comunicación fluida con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía.

Memoria Ejercicio 2025

El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Sin perjuicio de no contar con una política de distribución de dividendos, anualmente, antes de la Asamblea General de Accionistas, el Directorio, a través del Comité Ejecutivo, evalúa la propuesta de distribución de dividendos. Esta evaluación se basa en los resultados económicos obtenidos por la Sociedad y en la información disponible sobre:

- Las inversiones contempladas en el plan estratégico anual de la Sociedad.
- La situación financiera actual y las proyecciones a corto y mediano plazo.
- El nivel de deuda de la Compañía y los vencimientos a corto plazo.
- Las perspectivas económicas tanto del desarrollo del negocio como de la economía local e internacional.

Luego de este análisis, se elabora una propuesta que es presentada al Directorio para su consideración y de ser aprobada, se incluye como un punto en la convocatoria a la Asamblea General de Accionistas. Posteriormente, en la Asamblea Anual, el Presidente del Directorio, la comunicará a los accionistas durante la Asamblea Anual. Posteriormente, los accionistas decidirán su aceptación, modificación o rechazo mediante votación mayoritaria.

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

