SUPLEMENTO DE PROSPECTO
(Correspondiente al Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024)

CRESUD SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL, INMOBILIARIA, FINANCIERA Y AGROPECUARIA

Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria ("CRESUD" o la "Compañía" o la "Emisora" indistintamente), con sede social en Carlos Della Paolera 261, Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, C.U.I.T.: 30-50930070-0, teléfono (+5411) 4323-7449, correo electrónico: ir@cresud.com.ar, y sitio web es www.cresud.com.ar.

TRIGÉSIMA CUARTA SERIE DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES A SER EMITIDAS EN UNA CLASE EN EL MARCO DE NUESTRO PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES SIMPLES (NO CONVERTIBLES EN ACCIONES) POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA USD 500.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES QUINIENTOS MILLONES) (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS) (EL "PROGRAMA")

OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES, DENOMINADAS, A SER SUSCRIPTAS, Y PAGADERAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES EN LA ARGENTINA, A TASA DE INTERÉS FIJA DEL 7,25% NOMINAL ANUAL Y CON VENCIMIENTO EL 10 DE MARZO DE 2029, POR HASTA UN VALOR NOMINAL DE USD 10.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MILLONES), AMPLIABLE EN CONJUNTO CON LA CLASE LI HASTA EL MONTO DISPONIBLE DEL PROGRAMA (EL "MONTO TOTAL MÁXIMO" (INDISTINTAMENTE, LAS "OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES", LA "CLASE L ADICIONALES" O LAS "OBLIGACIONES NEGOCIABLES ADICIONALES").

Y

TRIGÉSIMA QUINTA SERIE DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES A SER EMITIDAS EN UNA CLASE EN EL MARCO DE NUESTRO PROGRAMA.

OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE LI, DENOMINADAS, A SER SUSCRIPTAS, Y PAGADERAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES EN LA ARGENTINA, A TASA DE INTERÉS FIJA NOMINAL ANUAL A LICITAR CON VENCIMIENTO A LOS 12 (DOCE) MESES CONTADOS DESDE LA FECHA DE EMISION Y LIQUIDACIÓN, POR HASTA UN VALOR NOMINAL DE USD 10.000.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MILLONES), AMPLIABLE EN CONJUNTO CON LA CLASE L ADICIONALES HASTA EL MONTO TOTAL MÁXIMO (INDISTINTAMENTE, LAS "OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE LI", LA "CLASE LI" Y EN CONJUNTO CON LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES LAS "OBLIGACIONES NEGOCIABLES").

El presente suplemento de prospecto (el "Suplemento de Prospecto" y/o el "Suplemento", indistintamente) corresponde a las Obligaciones Negociables, a ser emitidas por la Compañía en el marco del Programa, según fuera aprobado por el Directorio de la Compañía con fecha 9 de enero de 2026. Este Suplemento de Prospecto complementa y deberá ser leído junto con el Prospecto del Programa de fecha 31 de octubre de 2024 (el "Prospecto"), autorizado por la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") para la emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) bajo el Programa. Asimismo, este Suplemento de Prospecto debe ser leído en conjunto con el suplemento de prospecto de fecha 1 de diciembre de 2025 (el "Suplemento de Prospecto Clase L Original"), correspondiente a las obligaciones negociables clase L originales, emitidas el 10 de diciembre de 2025, por un valor nominal de USD 29.575.225, Código en Caja de Valores S.A. ("CVSA" o "Caja de Valores"): 59055, código de especie: CS50O (en adelante, las "Obligaciones Clase L Originales" y en conjunto con las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, las "Obligaciones Negociables Clase L". La actualización de la información financiera del Prospecto ha sido incorporada en la sección "INFORMACIÓN FINANCIERA ANUAL" de este Suplemento de Prospecto de conformidad con lo establecido por la Resolución General N° 1073 de la CNV. El Suplemento de Prospecto y el Prospecto fueron publicados en

la Autopista de la Información Financiera (la "AIF") y se encuentran a disposición de los potenciales inversores interesados en suscribir las Obligaciones Negociables (los "Inversores") en las oficinas de la Compañía ubicadas en Carlos Della Paolera 261, Piso 9, (C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas; en la página web de la CNV www.argentina.gov.ar/cnv (la "Página Web de la CNV") bajo el ítem "Empresas"; en la página web de A3 Mercados S.A. ("A3 Mercados"), https://a3mercados.com.ar/ (la "Página Web de A3 Mercados") bajo la sección *"Mercado Primario"*, en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA") por cuenta y orden de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("ByMA") de acuerdo con la delegación de facultades establecida en la Resolución Nº 18.629 de la CNV (el "Boletín Diario de la BCBA"), y en la página web de la Compañía www.cresud.com.ar (la "Página Web de la Compañía"). Los términos y condiciones específicos contenidos en el presente Suplemento de Prospecto rigen únicamente para las Obligaciones Negociables, y complementan a los términos y condiciones generales de las obligaciones negociables a emitirse bajo el Programa establecidos en el Prospecto, siempre con el debido resguardo del interés de los Inversores.

Oferta Pública autorizada por Resolución del Directorio de la CNV Nº17.206 de fecha 22 de octubre de 2013, habiéndose autorizado la primera prórroga del Programa y la ampliación de su monto por Resolución del Directorio de la CNV Nº 19.325 de fecha 26 de enero de 2018, y segunda prórroga del Programa fue autorizada por Disposición de la Gerencia de Emisoras de la CNV N°DI-2023-64- APN-GE#CNV de fecha 11 de diciembre de 2023. Estas autorizaciones sólo significan que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Suplemento de Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad del órgano de administración de la Emisora y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales (conforme dicho término se define más adelante). El órgano de administración de la Emisora manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento de Prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento de los Inversores en relación con la emisión de las Obligaciones Negociables, conforme las normas vigentes.

La Emisora asume expresamente la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto y por la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación actualizada de la Emisora, incluyendo toda información que cualquier inversor razonable debe conocer para adoptar decisiones fundadas respecto de la colocación y posterior negociación de las Obligaciones Negociables. Declara, bajo juramento, que los datos consignados en el presente Suplemento de Prospecto son correctos y completos, que no se ha omitido ni falseado dato alguno que deba contener, y que el contenido del mismo constituye fiel expresión de la verdad. La Emisora asume explícitamente la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el Prospecto y en presente Suplemento de Prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Emisora, las que se basan en la información disponible y en las estimaciones razonables de la administración. La Emisora manifiesta conocer las penalidades previstas por los Artículos 172, 293 y 309 del Código Penal de la Nación Argentina, relativas al fraude y a la falsedad en documentos, respectivamente.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 23 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV (conforme dicho término se define más adelante). Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV ni por A3 Mercados. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 30 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de la fecha de suscripción de las Obligaciones Negociables, la Compañía presentará ante la CNV la documentación requerida por las Normas de la CNV.

Los responsables del presente Suplemento de Prospecto manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones del Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes.

Todo eventual Inversor deberá leer cuidadosamente los factores de riesgo para la inversión contenidos en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto. Invertir en las Obligaciones Negociables implica riesgos. Véase la sección titulada "*Factores de Riesgo*" en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto.

Las Obligaciones Negociables calificarán como obligaciones negociables simples no convertibles en acciones según la Ley de Obligaciones Negociables Nº23.576 y sus modificatorias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), y tendrán derecho a los beneficios allí establecidos y se encontrarán sujetas a los requisitos de forma establecidos por dicha norma. Las Obligaciones Negociables serán emitidas y colocadas públicamente en la República Argentina en los términos de, y en cumplimiento con, todos los requisitos impuestos por la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Mercado de Capitales Nº26.831, y sus modificatorias y complementarias, incluyendo sin limitación la Ley de Financiamiento Productivo Nº27.440 y el Decreto Reglamentario Nº471/2018 (la "Ley de Mercado de Capitales"), la Ley Nº19.550 y sus modificatorias y complementarias (la "Ley General de Sociedades") y las normas de la CNV, según texto ordenado por la Resolución N° 622/2013 y sus complementarias y modificatorias (la "Normas de la CNV") y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del Título VI de las Normas de la CNV. Las Obligaciones Negociables serán colocadas a través de un proceso licitatorio o subasta pública, conforme lo descripto en el presente Suplemento de Prospecto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley de Mercado de Capitales, la Compañía, juntamente con los integrantes de sus órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores con relación a la información vinculada a los mismos, y las personas que firman el Prospecto y el presente Suplemento de Prospecto serán responsables de toda la información incluida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto registrados ante la CNV. Asimismo, de acuerdo con el artículo 120 de la Ley de Mercado de Capitales, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, agentes colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en la Argentina, por hasta un valor nominal de USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase LI por hasta el Monto Total Máximo, con vencimiento el 10 de marzo de 2029 y valor nominal unitario de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno). La Clase L Adicionales devengará intereses a una tasa de interés fija del 7,25% nominal anual, pagaderos en Dólares Estadounidenses en las siguientes fechas: 10 de septiembre de 2026, 10 de marzo de 2027, 10 de septiembre de 2027, 10 de marzo de 2028, 10 de septiembre de 2028, y en la Fecha de Vencimiento. Para más información, véase la sección "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Clase L Adicionales"* del presente Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables Clase LI serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en la Argentina, por hasta un valor nominal de USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase L Adicionales por hasta el Monto Total Máximo, con vencimiento a los 12 meses de la Fecha de Emisión y Liquidación (según se define más adelante) y valor nominal unitario de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno). La Clase LI devengará intereses a una tasa de interés fija nominal anual a licitar, pagaderos en Dólares Estadounidenses en las siguientes fechas: a los seis meses de la Fecha de Emisión y Liquidación y en la Fecha de Vencimiento. Para más información, véase la sección "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Clase LI"* del presente Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Compañía y calificarán *pari passu* en cuanto a su derecho de pago con todas las demás deudas no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, de la Compañía (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).

El monto final de las Obligaciones Negociables a ser emitido (que no podrá superar el Monto Total Máximo), así como los restantes términos y condiciones definitivos de la emisión, serán informados a través de un aviso de resultados complementario al presente Suplemento de Prospecto (el "Aviso de Resultados"), que se publicará en la AIF bajo el ítem "*Empresas*", en la Página Web de la Compañía, en la Página Web de A3 Mercados y en Boletín Diario de la BCBA.

Para la colocación de las Obligaciones Negociables, se distribuirá el Prospecto y el presente Suplemento de Prospecto (incluyendo versiones preliminares de los mismos conforme con las Normas de la CNV, si fuera el caso) por medios electrónicos (pudiendo adjuntarse a dichos documentos una síntesis de la Compañía y/o de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables que incluya solamente, y sea consistente con, la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto), podrán realizarse reuniones informativas, se publicará el Aviso de Suscripción (según dicho término se define más adelante) por un día en la AIF bajo el ítem "*Empresas*", en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados, bajo la sección *"Mercado Primario"* y podrá publicarse cualquier otro aviso que la Compañía y los Colocadores (según este término se define más adelante) estimen adecuado, se realizarán contactos y/u ofrecimientos personales y/o telefónicos y/u otros procedimientos de difusión que la Compañía y los Colocadores estimen adecuados y en cumplimiento de las Normas de la CNV y demás normativa aplicable.

La Compañía ha presentado una solicitud de listado y negociación de las Obligaciones Negociables en ByMA y en A3 Mercados, respectivamente. Sin perjuicio de ello, la Compañía no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados. Asimismo, se podrá solicitar el listado y negociación en cualquier otra bolsa o mercado autorizado de la Argentina y/o del exterior. Las Obligaciones Negociables no han sido ni serán registradas conforme con la Securities Act of 1933 de los Estados Unidos de América, con sus modificaciones (la "Securities Act" o "Ley de Títulos Valores Estadounidense") ni por ninguna ley estadual en materia de títulos valores o de cualquier otra jurisdicción (que no sea Argentina).

Asimismo, la Compañía podrá solicitar la elegibilidad de la especie de las Obligaciones Negociables en Euroclear Bank S.A./N.V.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas por oferta pública dirigida al público en general. Las Obligaciones Negociables serán adjudicadas a través de una subasta o licitación pública abierta, garantizando igualdad de trato entre los Inversores y transparencia conforme con las Normas de la CNV y demás normas vigentes. Las Obligaciones Negociables serán emitidas en forma de un certificado global a ser depositado en Caja de Valores, en su carácter de entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, quien emitirá los padrones correspondientes que servirán para la identificación de los beneficiarios del certificado. Para mayor información relativa al mecanismo de colocación, adjudicación y liquidación, remitirse a la sección "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento de Prospecto.

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, podremos rescatar a nuestra opción (i) las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, en o desde la fecha en que se cumplan dieciocho meses desde la fecha de emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables Clase L Originales es decir desde el día 10 de junio de 2027 y hasta a la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales (según dicho término se define más adelante); y (ii) las Obligaciones Negociables Clase LI, en o desde la fecha en que se cumplan nueve meses desde la fecha de emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables Clase LI y hasta a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase LI (según dicho término se define más adelante), a un precio igual al 100% del valor nominal, con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales (según dicho término se define más adelante), si hubiera, en forma total o parcial, previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. Podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y las Obligaciones Negociables Clase LI conforme lo descripto en la Sección "*Descripción de la oferta y negociación – Rescate a Opción de la Compañía*". Si ocurriera un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control (según dicho término se define más adelante) de acuerdo con lo descripto en el presente Suplemento de Prospecto, la Compañía estará obligada a ofrecer a los tenedores de las Obligaciones Negociables, la compra de las mismas al precio descripto en la Sección "*Oferta de los Valores Negociables – Rescate por Cambio de Control*" de este Suplemento de Prospecto. En caso de Rescate a Opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas (según

dicho término se define más adelante), la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables, en forma total o parcial, en cualquier momento a un precio igual al 100% del valor nominal en circulación con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales, si hubiera. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores de las Obligaciones Negociables.

La Compañía ha optado por solicitar la calificación de riesgo con respecto a las Obligaciones Negociables. Tal calificación no representa en ningún caso una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Los mecanismos para asignar calificaciones utilizadas por las sociedades calificadoras argentinas podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de riesgo de los Estados Unidos de América u otros países. Para más información sobre el tema véase "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Calificación de Riesgo*" en el presente Suplemento de Prospecto y la AIF de la CNV donde estarán disponibles las actualizaciones de la calificación.

EN CUALQUIER MOMENTO ANTERIOR A LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE LICITACIÓN PÚBLICA, LA COMPAÑÍA, PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS ÓRDENES DE COMPRA (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO) PRESENTADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS ÓRDENES DE COMPRA DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LA COMPAÑÍA A SU EXCLUSIVO CRITERIO PODRÁ DECIDIR LA REAPERTURA DE LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES EN CUALQUIER MOMENTO SEGÚN LAS CONDICIONES DE MERCADO LO ACONSEJEN, EN TODOS LOS CASOS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

ASIMISMO, EN CUALQUIER MOMENTO ANTERIOR A LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE LICITACIÓN PÚBLICA, LA COMPAÑÍA PODRÁ DEJAR SIN EFECTO LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA VIGENTE Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LAS NORMAS DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA LA EMISORA Y/O LOS COLOCADORES, NI TAMPOCO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN Y/O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES QUE HUBIEREN PRESENTADO ÓRDENES DE COMPRA NI A LOS AGENTES INTERMEDIARIOS HABILITADOS (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE MÁS ADELANTE) QUE HAYAN INGRESADO ÓRDENES DE COMPRA (Y/O LOS INVERSORES INTERESADOS QUE HAYAN PRESENTADO A LOS MISMOS LAS CORRESPONDIENTES ÓRDENES DE COMPRA). PARA MAYOR INFORMACIÓN, VÉASE "OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES–MONTO DE LA EMISIÓN" Y "PLAN DE DISTRIBUCIÓN", DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

Al adoptar la decisión de invertir en las Obligaciones Negociables, los Inversores deberán basarse en su propio examen de la Compañía y de los términos de la oferta, incluidos los méritos y riesgos involucrados. No deberán interpretar el contenido de este Suplemento de Prospecto o del Prospecto como un asesoramiento legal, comercial, financiero o impositivo ni de la Compañía ni de parte de los Colocadores (conforme dicho término se define más adelante). Los Inversores deberán consultar con sus propios asesores legales, contables y/o impositivos, de ser necesario, para decidir su inversión o participación de la oferta pública, y para determinar si se encuentra autorizado por ley a suscribir en efectivo las Obligaciones Negociables bajo las leyes que regulan las inversiones o normativa similar.

Los Inversores deberán basarse únicamente en la información contenida en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto. Ni la Compañía, ni los Colocadores han autorizado a ninguna persona a brindar otra información y ni la Compañía, ni los Colocadores son responsables por la información que otros puedan proveer.

La Compañía ha designado a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Futuros y Opciones.com S.A., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Patagonia S.A., SBS Trading S.A., Petrini Valores S.A., Cocos Capital S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Facimex Valores S.A., Industrial Valores S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., S&C Inversiones S.A., Macro Securities S.A.U., Puente Hnos. S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A.U., Banco BBVA Argentina S.A., y ST Securities S.A.U (en conjunto, los "Colocadores") para ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables en la Argentina. Los Inversores que remitan Órdenes de Compra a los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación Pública, deberán brindar a tales Colocadores la información que les permita verificar que se trata de una Orden de Compra, cuyo titular o beneficiario final es una persona humana o jurídica residente en la Argentina. Asimismo, los Colocadores habilitados a participar de la rueda de Licitación Pública y los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ingresar las Órdenes de Compra como Ofertas, a través del SIOPEL (conforme dicho término se define más adelante). Para mayor información ver sección "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento de Prospecto.

Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. Si los Colocadores crean una posición en descubierto en las Obligaciones Negociables (es decir, si venden un valor nominal total mayor de Obligaciones Negociables que lo establecido en el Suplemento de Prospecto), los Colocadores podrán reducir dicha posición en descubierto mediante la compra de Obligaciones Negociables en el mercado abierto. En general, la compra de Obligaciones Negociables con fines de estabilización o para reducir una posición en descubierto podría provocar el aumento del precio de las Obligaciones Negociables por sobre el que se fijaría en ausencia de tales compras. Todas las actividades de estabilización deberán ser efectuadas de acuerdo con el Artículo 12, Sección IV, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV.

Para mayor información relativa a los destinatarios de la oferta pública de las Obligaciones Negociables y a las restricciones aplicables a las transferencias de tales valores negociables, remitirse a la sección "*Plan de Distribución*" del presente Suplemento de Prospecto.

El Directorio de la Compañía manifiesta con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas humanas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos de voto, o que por otros medios ejercen el control, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o figuran en las listas de personas y organizaciones terroristas que dispone el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas.

Colocadores

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula Nº 25 de la CNV	**Banco Hipotecario S.A.** Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula Nº 40 de la CNV	**Banco Santander Argentina S.A.** Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula N° 72 de la CNV	**Balanz Capital Valores S.A.U.** Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula N° 210 de la CNV.
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula N° 22 de la CNV	**Banco Patagonia S.A.** Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación. Matrícula N° 66 de la CNV.	**SBS Trading S.A.** Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación Matrícula N° 53 de la CNV	**Petrini Valores S.A.** Agente de Liquidación y Compensación Propio y Agente de Negociación Matrícula N° 85 de la CNV.

Cocos Capital S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Propio y Agente de Negociación
Matrícula N° 688 de la CNV

Futuros y Opciones.com S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral - Agroindustrial
Matrícula Nº 295 de la CNV

Banco de la Provincia de Buenos Aires

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 43 de la CNV

Facimex Valores S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 99 de la CNV

Industrial Valores S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Propio y Agente de Negociación
Matrícula N° 153 de la CNV.

Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula Nº 74 de la CNV

S&C Inversiones S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Propio y Agente de Negociación registrado bajo el N°105 de CNV

Macro Securities S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 59 de la CNV

Puente Hnos. S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 28 de la CNV

Invertir en Bolsa S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 246 de la CNV

Banco de Servicios y Transacciones S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 64 de la CNV

Banco BBVA Argentina S.A.

Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación
Matrícula N° 42 de la CNV.

ST Securities S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Propio
Matrícula N° 524 de la CNV.

La fecha del presente Suplemento de Prospecto es 12 de enero de 2026.

ÍNDICE

ÍNDICE	**7**
AVISO A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO	**8**
AVISO A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES	**9**
DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	**13**
MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS	**16**
OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES	**18**
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	**42**
FACTORES DE RIESGO	**51**
DESTINO DE LOS FONDOS	**107**
GASTOS DE EMISIÓN	**108**
ANTECEDENTES FINANCIEROS TRIMESTRALES	**109**
ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	**140**
CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS RELEVANTES	**143**
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	**145**
INFORMACIÓN ADICIONAL	**157**
INFORMACIÓN ANUAL	**173**

AVISO A LOS INVERSORES SOBRE NORMATIVA REFERENTE A LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Para mayor información sobre la normativa aplicable a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, véase la sección "Aviso a los Inversores sobre normativa referente a la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo" y la sección "Información Adicional - Lavado de activos y Financiación del Terrorismo" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

A LOS EFECTOS DE SUSCRIBIR OBLIGACIONES NEGOCIABLES DE LA COMPAÑÍA, LOS INVERSORES DEBERÁN SUMINISTRAR TODA AQUELLA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBA SER PRESENTADA O SEA REQUERIDA POR EL O LOS COLOCADORES Y/O LA COMPAÑÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DE, ENTRE OTRAS, LAS NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS DE ORIGEN DELICTIVO EMITIDAS POR LA UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("UIF"), EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA ("BCRA") O LA CNV.

Para un análisis más exhaustivo del régimen de lavado de activos y financiación del terrorismo vigente al día de la fecha, se sugiere a los Inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa al Título XII, Libro Segundo del Código Penal de la Nación Argentina y a la normativa emitida por la UIF, la CNV y el BCRA, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en el sitio web del Ministerio de Economía https://www.argentina.gob.ar/economia, en www.infoleg.gob.ar y/o en el sitio web de la UIF www.argentina.gob.ar/uif y/o en el sitio web de la CNV www.cnv.gov.ar o del BCRA www.bcra.gov.ar.

AVISO A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES

Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores deberán considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto (complementado, en su caso, por los avisos correspondientes).

A los efectos del presente, las declaraciones contenidas en este Suplemento de Prospecto se verán modificadas o reemplazadas por aquéllas incluidas en cualquier documento incorporado con posterioridad, en la medida en que así las modifiquen o reemplacen.

A solicitud escrita o verbal de cualquier persona que hubiera recibido un ejemplar del presente Suplemento de Prospecto, se le pondrán a disposición o suministrarán copias sin cargo alguno del Prospecto y de los estados contables de la Compañía. Las solicitudes podrán dirigirse a la Compañía en el domicilio indicado en el presente Suplemento de Prospecto. A su vez, podrán obtenerse copias del Prospecto, del Suplemento de Prospecto y de los estados contables de la Compañía en las oficinas de la Compañía sitas en la calle Carlos Della Paolera 261 Piso 9 (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas y en la Página Web de la Compañía. Asimismo, los documentos antes mencionados, también podrán verse en la Página Web de la CNV, en la página web de la BCBA (www.bolsar.info) (la "Página Web de la BCBA") en la sección "*Estados Contables*" y en la Página Web de A3 Mercados. Cualquier consulta podrá ser dirigida a vía telefónica al teléfono +54 (11) 4323-7449, al correo electrónico: ir@cresud.com.ar.

Al tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores deberán basarse en su propio análisis de la Compañía, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. El Prospecto y este Suplemento de Prospecto constituyen los documentos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables. El contenido del Prospecto y/o de este Suplemento de Prospecto no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. El inversor deberá consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables. Toda decisión de invertir en las Obligaciones Negociables deberá basarse en la consideración por parte del inversor de este Suplemento de Prospecto junto con el Prospecto.

Este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y los estados contables de Compañía contienen importante información sobre la Compañía y ciertos acontecimientos recientes de relevancia ocurridos en la República Argentina. La situación social, política, económica y legal de la República Argentina y el marco regulatorio de las actividades de la Compañía son susceptibles de cambios. No puede preverse de qué modo y hasta qué punto algún cambio futuro en la situación descripta en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de Compañía afectará a la Compañía. Los potenciales Inversores y compradores, de las Obligaciones Negociables deberán tener presente la incertidumbre respecto a la futura operatoria y situación financiera de la Compañía y asegurarse de que entienden todos los riesgos involucrados y que evalúan la conveniencia de realizar una inversión en las Obligaciones Negociables teniendo en cuenta sus propias circunstancias y situación financiera. Véase la sección *"Factores de riesgo*" del presente Suplemento de Prospecto y del Prospecto para obtener mayor información sobre ciertos factores a ser considerados en relación con una inversión en las Obligaciones Negociables

La información contenida en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía no podrá ser considerada una promesa o garantía respecto al pasado o al futuro. Ni la Compañía ni sus accionistas ni los Colocadores reembolsarán o compensarán a las personas que tengan acceso a este Suplemento de Prospecto, al Prospecto y a los estados contables de la Compañía por ningún costo o gasto incurrido por éstas al evaluar o actuar basándose en este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de Compañía. La Compañía y los Colocadores no asumen responsabilidad alguna por, ni efectúan ninguna declaración con respecto a la conveniencia de realizar una inversión en las Obligaciones Negociables. Copias de dichos documentos serán puestas a disposición de los potenciales Inversores si así lo solicitaran, para de ese modo obtener la información completa que se encuentra resumida en el Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de la Compañía. Los resúmenes incluidos en este Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en

los estados contables de la Compañía con respecto a dichos documentos se encuentran condicionados en su totalidad a dichas referencias.

No se ha autorizado a ninguno de los Colocadores ni a otra persona a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Compañía y/o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidas en el Prospecto y/o en el presente Suplemento de Prospecto y, si se brindara y/o efectuara, dicha información y/o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas y/o consentidas por la Compañía y/o los Colocadores.

La creación del Programa ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas de fecha 31 de octubre de 2012, y por reunión de Directorio de fecha 22 de marzo de 2013. Cabe mencionar que por la Asamblea de Accionistas de fecha 14 de noviembre de 2014, 31 de octubre de 2016, 31 de octubre de 2017, 29 de octubre de 2018 y 27 de abril de 2023 se renovaron las facultades delegadas en el Directorio para la emisión de Obligaciones Negociables en el marco del Programa. A su vez, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015 se aprobó la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000. Posteriormente, en la Asamblea de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2017 se aprobó la prórroga de la vigencia del Programa y se ratificó la aprobación de la ampliación del monto del Programa por un monto adicional de hasta USD 200.000.000 aprobada por la Asamblea de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2015, la segunda prórroga del Programa fue aprobada por la Asamblea de Accionistas de fecha 27 de abril de 2023. La actualización, prórroga y ampliación del monto del Programa ha sido aprobada por Acta de Directorio de fecha 12 de diciembre de 2017. La prórroga del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 5 de diciembre de 2023. La última actualización del Prospecto del Programa ha sido aprobada por reunión de Directorio de fecha 11 de septiembre de 2024.

La emisión de las Obligaciones Negociables Clase L Originales fue aprobada por el Directorio de la Compañía en fecha 1 de diciembre de 2025. La emisión de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y de las Obligaciones Negociables Clase LI fue aprobada por el Directorio de la Compañía en su reunión de fecha 9 de enero de 2026.

El Prospecto y este Suplemento de Prospecto contienen información veraz y suficiente a la fecha de su publicación sobre todo hecho relevante que pueda afectar nuestra situación patrimonial, económica y financiera y de toda aquella que deba ser conocida por el inversor en relación con la presente emisión. No podemos garantizar que dicha información será exacta con posterioridad a la fecha de publicación.

La información provista en este Suplemento de Prospecto o en el Prospecto que se relaciona con Argentina y su economía se basa en la información pública disponible, y ni nosotros ni los Colocadores designados en relación con la colocación de las Obligaciones Negociables hacen declaración al respecto ni garantizan tal información. Argentina, y cualquier institución gubernamental o subdivisión política de Argentina, no garantizan de ninguna manera, ni respaldan nuestras obligaciones frente a las Obligaciones Negociables.

Los Colocadores solicitarán a quienes deseen suscribir Obligaciones Negociables información relacionada con el cumplimiento del régimen de *"Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo"* conforme lo dispuesto por la Ley de Lavado de Activos, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones o requerimientos de la UIF. Los Colocadores podrán no dar curso a las Órdenes de Compra cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a su entera satisfacción, la información solicitada. Para mayor información, vea la sección "*Aviso a los Inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo*" incluida en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto.

Las Obligaciones Negociables no cuentan con un mercado secundario asegurado. La negociación secundaria de las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a las regulaciones de los mercados en que cotizan en relación con plazos, cantidad mínima de negociación, liquidación, y demás formalidades condiciones de negociación.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas exclusivamente en la República Argentina. La distribución de este Suplemento de Prospecto y del Prospecto, o de cualquier parte del mismo, y la oferta, venta y entrega de las Obligaciones Negociables en ciertas jurisdicciones pueden estar restringidas por la ley. Se recomienda a las personas en posesión de este Suplemento de Prospecto o del Prospecto, que se

familiaricen con y respeten dichas restricciones. Ni el Prospecto ni este Suplemento de Prospecto constituyen una oferta de venta, y/o una invitación a formular ofertas de compra, de las Obligaciones Negociables: (i) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta y/o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y/o (ii) para aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de una jurisdicción de baja o nula tributación o en países considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal, y/o para aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en una jurisdicción de baja o nula tributación o en países considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal.

Las jurisdicciones de baja o nula tributación, de conformidad con el texto ordenado de la ley de impuesto a las ganancias aprobado por Decreto 824/2019 (la "Ley del Impuesto a las Ganancias"), son los países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al 60% de la alícuota contemplada en el inciso a) del artículo 73 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1º de enero de 2021, del 25%). A su vez, los países o jurisdicciones considerados no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal son aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información, así como también aquellos países o jurisdicciones que, teniendo vigente un acuerdo, no cumplan efectivamente con el intercambio de información (puede consultarse el listado de jurisdicciones "no cooperantes" en el artículo 24 del Anexo al Decreto 862/2019). Los Inversores que provengan de jurisdicciones de baja o nula tributación, así como aquellos que se encuentren en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal, serán considerados inversores restringidos (los "Inversores Restringidos").

En consecuencia, los Inversores Restringidos no podrán suscribir Obligaciones Negociables y tanto los Colocadores como la Compañía podrán rechazar Órdenes de Compra (tal como este término se define más adelante) presentadas por cualquier Inversor Restringido. Los Inversores deberán cumplir con todas las normas vigentes en cualquier jurisdicción en que comprara, ofreciera y/o vendiera las Obligaciones Negociables en la que poseyera y/o distribuyera el Prospecto y/o este Suplemento de Prospecto y deberá obtener los consentimientos, las aprobaciones y/o los permisos para la compra, oferta y/o venta de las Obligaciones Negociables requeridos por las normas vigentes en cualquier jurisdicción a la que se encontraran sujetos y/o en la que realizaran dichas compras, ofertas y/o ventas. Ni la Compañía ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por incumplimientos a dichas normas vigentes.

En caso que la Compañía se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, liquidación, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, las normas vigentes que regulan las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin limitación, las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables), así como los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables estarán sujetos a las disposiciones previstas por la Ley de Concursos y Quiebras (Ley N°24.522 y sus modificatorias y complementarias).

La información contenida en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto es correcta a la fecha de los mismos. Ni la entrega del Prospecto ni del presente Suplemento de Prospecto ni la venta de Obligaciones Negociables en ninguna circunstancia significará que la información allí contenida es correcta en cualquier fecha posterior a la fecha de los mismos.

Cada inversor reconoce que: (i) se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Compañía el examen de toda la información pública adicional que dicho inversor consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en este Suplemento de Prospecto o complementarla; (ii) no se ha basado en la Compañía, ni en los Colocadores, ni en ninguna persona vinculada a la Compañía o con los Colocadores, en relación con su investigación de la exactitud de dicha información o su decisión de inversión; y (iii) ninguna persona ha sido autorizada a suministrar ninguna información o a formular ninguna declaración sobre la Compañía o las Obligaciones Negociables, salvo por las contenidas en este Suplemento de Prospecto. En caso de haber sido suministrada o formulada, no deberá tenerse a dicha información o declaración como autorizada ni consentida por la Compañía, ni por los Colocadores, ni atribuirse a la Compañía, ni a los Colocadores.

Asimismo, las referencias a cualquier norma contenida en el presente Suplemento de Prospecto, en el Prospecto y en los estados contables de la Compañía son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificatorias y reglamentarias.

Véase "*Factores de Riesgo*" en el Prospecto complementado por el presente Suplemento de Prospecto, donde se incluye una descripción de ciertos factores relacionados con una inversión en las Obligaciones Negociables. Ni la Compañía, ni ninguno de sus representantes formulan ninguna declaración respecto de la legalidad de una inversión realizada bajo las leyes aplicables.

La inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente Suplemento de Prospecto implica ciertos riesgos que los Inversores deberán considerar antes de realizar tal inversión. Este Suplemento de Prospecto podrá contener factores de riesgo adicionales los cuales se deberán analizar conjuntamente con los incluidos en el Prospecto.

Salvo que se indique o que el contexto exija lo contrario, las referencias en este Suplemento de Prospecto, ya sea en minúscula o en mayúscula, a "ARS", "Peso", "Pesos" o "Ps." aluden al Peso Argentino, la moneda de curso legal en Argentina, y las referencias a "dólar", "dólares", "Dólares Estadounidenses" o "USD" aluden al Dólar Estadounidense. Hemos traducido algunos de los montos en Pesos contenidos en este Suplemento de Prospecto a Dólares Estadounidenses solo para fines de mejor conveniencia de los Inversores. La información equivalente en Dólares Estadounidenses presentada en este Suplemento de Prospecto se proporciona únicamente para la conveniencia de los Inversores y no debe interpretarse en el sentido de que los montos en Pesos representan, o podrían haber sido o podrían convertirse, a Dólares Estadounidenses a dichas tasas. Véase la sección *"Información adicional—Controles de Cambio"* en el Prospecto y en este Suplemento de Prospecto.

Los Inversores renuncian expresamente a ejercer su derecho de oposición previsto en los Artículos 83, 88 y concordantes de la Ley General de Sociedades y en el Artículo 4 de la Ley Nº11.867, para el supuesto de que la fusión propiamente dicha o la fusión por absorción, o la venta, cesión, transferencia, locación, transmisión o enajenación bajo cualquier modalidad, de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía (determinados en forma consolidada para la Compañía y sus Subsidiarias), se realice en los términos y condiciones que permiten este compromiso.

El Directorio de la Compañía continuará evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Compañía mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones. Dentro de este análisis, las herramientas indicadas pueden estar vinculadas con procesos de reorganización societaria (fusión, escisión o una combinación de ambas) en procura de eficientizar procesos, reducir gastos y mejorar la rentabilidad, disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Compañía, incorporación de accionistas a través de aumentos de capital mediante la oferta pública de acciones para captación de nuevos capitales, recompra de acciones e instrumentos similares a los descriptos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

Los términos en mayúscula utilizados en este Suplemento de Prospecto tendrán los significados que se les asigna en el Prospecto, salvo definición en contrario incluida en el presente. A su vez, los términos definidos se utilizan indistintamente en plural y en singular.

DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La presentación de cualquier Orden de Compra implicará la declaración y garantía por parte del oferente en cuestión a la Compañía y a los Colocadores, de que:

a) está en posición de asumir los riesgos económicos de la inversión en las Obligaciones Negociables;
b) se le ha puesto a disposición y ha recibido copia de, y ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto (incluyendo los estados contables adjuntados al mismo), en el presente Suplemento de Prospecto y todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Compañía, todo ello en la medida necesaria para tomar por sí mismo y de manera independiente la decisión de suscribir las Obligaciones Negociables basándose solamente en su propia revisión y análisis;
c) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de la Compañía ni de los Colocadores, y/o de cualquiera de sus respectivos empleados, agentes, directores y/o gerentes, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes);
d) no ha recibido de la Compañía ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto (incluyendo los estados contables adjuntados al mismo), en el presente Suplemento de Prospecto y en todo otro documento disponible relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables;
e) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección "*Plan de Distribución*" detallados más abajo en el presente Suplemento de Prospecto;
f) conoce y entiende los factores de riesgo descriptos en la sección "Factores de Riesgo" en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;
g) entiende que ni la Compañía ni los Colocadores, garantizarán a los oferentes que mediante el mecanismo de adjudicación (i) se les adjudicarán Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Obligaciones Negociables solicitado en la Orden de Compra; ni que (iii) se les adjudicarán las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales (conforme se define más adelante), según sea el caso; ni que (iv) se les adjudicarán las Obligaciones Negociables Clase LI la Tasa Clase LI (conforme se define más adelante), según sea el caso;
h) conoce y acepta que la Compañía y los Colocadores, tendrán derecho de rechazar cualquier Orden de Compra en los casos y con el alcance detallado más abajo en "*Plan de Distribución"* del presente Suplemento de Prospecto.
i) no se encuentra radicado en una jurisdicción de baja o nula tributación, ni es un Inversor Restringido, todo ello de conformidad con la Ley del Impuesto a las Ganancias, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichas jurisdicciones a efectos de realizar la suscripción de las Obligaciones Negociables;
j) acepta que la Compañía, conjuntamente con los Colocadores, podrán declarar desierta la colocación con respecto a las Obligaciones Negociables en los casos detallados en *"Plan de Distribución"* del presente Suplemento de Prospecto; sin que ello genere derecho a reclamo alguno de su parte;
k) no es una persona o entidad con domicilio, constituida y/o residente de una jurisdicción de baja o nula tributación o de un país considerado no cooperante a los fines de la transparencia fiscal, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichas jurisdicciones a efectos de realizar la suscripción de las Obligaciones Negociables, ni es bajo ningún criterio un Inversor Restringido y los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad; que las informaciones consignadas en la Orden de Compra y para los registros de los Colocadores son exactas y verdaderas, y que tiene conocimiento de la Ley N°25.246 y sus modificatorias.
l) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables no integradas serán canceladas el mismo día de la Fecha de Emisión y Liquidación;

m) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección *"Aviso a los Inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo"*, detallados en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;

n) la acreditación de las Obligaciones Negociables será efectuada en la cuenta depositante y comitente indicada por el oferente en la Orden de Compra;

o) cada inversor en las Obligaciones Negociables o tenedor de las mismas, deberá ser y se considerará que:

   (i) ha declarado que está adquiriendo las Obligaciones Negociables para su propia cuenta o en relación a una cuenta de inversión respecto a la cual tal inversor o tenedor tiene la facultad exclusiva de invertir discrecionalmente y el mismo o tal cuenta de inversión reviste el carácter de inversor ubicado fuera de los Estados Unidos de América y reconoce que las Obligaciones Negociables no han sido ni serán registradas conforme con la Ley de Títulos Valores Estadounidense ni con ninguna ley estadual en materia de títulos valores y que no pueden ser ofrecidas o vendidas dentro de los Estados Unidos de América o a, o por cuenta de o para beneficio de, Personas Estadounidenses, excepto en los términos que se describen abajo; y

   (ii) ha prestado su consentimiento respecto a que toda reventa u otra forma de transferencia de las Obligaciones Negociables que realice con anterioridad al vencimiento del período aplicable de restricción a las transferencias (definido como 40 días luego del comienzo de la oferta o de la Fecha de Emisión y Liquidación, lo que ocurra último) será realizada solamente fuera de los Estados Unidos de América y de conformidad con lo establecido en la Regla 904 de la Ley de Títulos Valores Estadounidense;

p) asimismo, cada inversor en las Obligaciones Negociables se considerará que reconoce y acepta que las restricciones mencionadas anteriormente aplican a los tenedores de las Obligaciones Negociables, como asimismo a los titulares directos de las mismas;

q) cada inversor en las Obligaciones Negociables deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Obligaciones Negociables o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Obligaciones Negociables que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;

r) tienen pleno conocimiento de que el Prospecto y este Suplemento de Prospecto no constituyen una oferta de venta o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados "países de baja o nula tributación" o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados "países de baja o nula tributación" o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;

s) Conoce las restricciones actuales al acceso al mercado de cambios dispuestas por el BCRA, las cuales podrían potencialmente agravarse; y

t) reconoce que la Compañía se basará en la veracidad y en la exactitud de las declaraciones, garantías y representaciones anteriormente mencionadas y acepta que, si alguna de las declaraciones, garantías y representaciones efectuadas por el inversor dejan de ser ciertas y correctas en cualquier momento, se le notificará inmediatamente a la Compañía por escrito tal cuestión.

u) conoce y acepta que, sin perjuicio de que la Emisora se obliga a efectuar los pagos bajo las Obligaciones Negociables en Dólares Estadounidenses en los términos del artículo 765 Código Civil y Comercial de la Nación (el "CCCN") conforme fuera modificado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023 (el "DNU 70/23"), futuros cambios en la normativa de orden público (o en su interpretación) podrían originar posibles sentencias de tribunales competentes tendientes al cumplimiento de obligaciones denominadas en moneda extranjera, permitiendo a

la Compañía al pago de las Obligaciones Negociables en Pesos al tipo de cambio que se determine oportunamente; y

v) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables están denominadas y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses en el país y que, la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital y/o intereses sobre las Obligaciones Negociables, puede verse afectada por devaluaciones cambiarias, mayores controles de cambio y/u otras situaciones de pérdida de poder adquisitivo del Peso contra el Dólar Estadounidense.

MANIFESTACIONES REFERENTES A HECHOS FUTUROS

Este Suplemento de Prospecto y la información incorporada aquí por referencia contiene o incorpora declaraciones que constituyen "manifestaciones referentes a eventos futuros". Hemos basado esta manifestación sobre eventos futuros básicamente en nuestras creencias actuales, expectativas y proyecciones sobre los eventos futuros y tendencias financieras que puedan afectar a nuestros negocios. Muchos factores importantes podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- cambios en las condiciones económicas, financieras, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en la Argentina, Brasil, América Latina y otros mercados desarrollados y/o emergentes, incluso como consecuencia de las elecciones legislativas provinciales de medio término celebradas el 7 de septiembre de 2025 y de las elecciones legislativas nacionales de medio término celebradas el 26 de octubre de 2025;
- Las políticas del gobierno incluida su capacidad para fomentar el crecimiento económico, implementar políticas favorables a los negocios y facilitar el acceso de las empresas argentinas al capital extranjero;
- cambios en las regulaciones cambiarias y en las medidas de control de cambios implementadas por el Banco Central y el Gobierno;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos o la inversión en la Argentina o sociedades argentinas, Brasil y Latinoamérica incluyendo volatilidad en los mercados financieros locales e internacionales;
- la inflación y tasas de interés;
- las fluctuaciones y disminuciones en los tipos de cambio en relación al peso argentino, reales brasileños y dólares estadounidenses frente a otras divisas y las fluctuaciones de las tasas de interés imperantes en Argentina;
- aumentos en los costos de financiamiento, o la imposibilidad de nuestra parte de obtener financiamiento en términos convenientes, lo que podría limitar nuestra capacidad de financiar operaciones existentes y futuras;
- las leyes existentes y futuras y las regulaciones gubernamentales aplicables a nuestros negocios, y los cambios en las mismas o en su interpretación jurídica;
- la fluctuación en los precios en el mercado agropecuario e inmobiliario y la situación general de dichos mercados;
- conflictos políticos, civiles y/o bélicos;
- riesgos relacionados con el cambio climático;
- controversias o procedimientos judiciales o regulatorios adversos;
- el impacto de la propagación y de las variantes de enfermedades infecciosas, incluido el Covid-19, en nuestro negocio;
- fluctuaciones o reducciones en el valor de la deuda pública argentina y brasileña, incumplimiento de deuda soberana;
- el impacto de las negociaciones con el FMI y la reestructuración de la deuda soberana argentina con el FMI;
- la intervención del gobierno en el sector privado y en la economía, inclusive mediante nacionalización, expropiación, regulación laboral u otros actos;
- restricciones a la transferencia de divisas y otros controles de cambio;

- aumento de la competencia en los mercados de real estate y en el segmento de centros comerciales, oficinas u otras propiedades comerciales e industrias relacionadas;
- nuestra capacidad para retener a los miembros clave de nuestra alta gerencia y nuestra relación con nuestros empleados;
- la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros comerciales, oficinas y en otras propiedades comerciales;
- nuestra capacidad de aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario argentino e internacional oportunamente;
- restricciones en el abastecimiento de energía o en los precios del mercado argentino;
- nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones de pago de deuda;
- cambio en los hábitos y tendencias de los consumidores;
- cambios tecnológicos y nuestra potencial incapacidad de implementar nuevas tecnologías;
- amenazas de incidentes de seguridad informática;
- el deterioro de la situación en la economía o los negocios nacionales, regionales, o mundiales, al igual que de las condiciones socio-económicas en la Argentina;
- la integración de cualquier adquisición y la imposibilidad de obtener las sinergias previstas;
- el incremento y/o creación de gravámenes.
- cambios en la regulación vigente relacionada con locaciones urbanas y comerciales;
- incidentes de corrupción gubernamental que podrían impactar adversamente en el desarrollo de nuestros proyectos de bienes raíces;
- fluctuación de los precios de mercado de nuestros productos agrícolas podría afectar negativamente a nuestra situación financiera y al resultado de nuestras operaciones;
- plagas y enfermedades que pueden afectar negativamente al rendimiento de nuestros cultivos y a la producción ganadera;
- nuestro negocio es estacional, y nuestros ingresos pueden fluctuar significativamente en función del ciclo de crecimiento;
- la creación de impuestos a la exportación puede repercutir negativamente en nuestras ventas y resultados de operaciones; y
- los factores de riesgo analizados en el capítulo "*Factores de riesgo*".

Expresiones tales como "anticipamos", "esperamos", "intentamos", "planeamos", "consideramos", "procuramos", "estimamos", "proyectamos", "creemos", las variaciones de dichos términos, y las expresiones similares tienen como objeto identificar tales manifestaciones referentes a eventos futuros. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la presentación de este Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. A la luz de los riesgos descriptos arriba, las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en el Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros.

OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES

a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables

Los siguientes ítems constituyen los términos y condiciones específicos referentes a las Obligaciones Negociables ofrecidas por el presente Suplemento de Prospecto, los cuales deben leerse junto con los términos y condiciones de las obligaciones negociables a emitirse bajo el Programa establecidos en la sección "De la oferta y la negociación" del Prospecto, como así también con lo establecido en la sección "b) Descripción de la oferta y negociación", del presente Suplemento de Prospecto. Los términos y condiciones específicos contenidos en el presente Suplemento de Prospecto rigen únicamente para las Obligaciones Negociables y complementan a los términos y condiciones generales de las obligaciones negociables a emitirse bajo el Programa establecidos en el Prospecto, siempre con el debido resguardo del interés de los Inversores.

CLASE L ADICIONALES

Emisora	Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria.
Denominación.....	Obligaciones Negociables Clase L Adicionales.
Colocadores	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Futuros y Opciones.com S.A., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Patagonia S.A., SBS Trading S.A., Petrini Valores S.A., Cocos Capital S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Facimex Valores S.A., Industrial Valores S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., S&C Inversiones S.A., Macro Securities S.A.U., Puente Hnos. S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A.U., Banco BBVA Argentina S.A., y ST Securities S.A.U.
Agente de Liquidación.....	Banco de Galicia y Buenos Aires S.A a través de Clear o Caja de Valores.
Descripción	Obligaciones Negociables Clase L Adicionales denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en la Argentina, a una tasa de interés fija del 7,25% nominal anual y con vencimiento el 10 de marzo de 2029. Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales forman parte de las Obligaciones Negociables Clase L Originales, emitidas el 10 de diciembre de 2025. Excepto por la fecha de emisión y liquidación y el precio de emisión, tendrán términos y condiciones idénticos, formarán parte de la misma serie, votarán conjuntamente como una única clase y serán fungibles entre sí conforme la sección *"Descripción de la oferta y negociación"* de este Suplemento de Prospecto.
Características	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales constituirán obligaciones directas, incondicionales, no subordinadas de la Compañía, con garantía común sobre su patrimonio. *Calificarán pari passu* sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que todo otro endeudamiento no garantizado y no subordinado, presente y futuro de la Compañía (con la excepción de ciertas obligaciones a las que las leyes argentinas le otorgan tratamiento preferencial).

Moneda de Denominación ...	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.
Forma de suscripción e integración.....	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales deberán ser suscriptas e integradas en la Argentina en Dólares Estadounidenses. Los suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables Clase L Adicionales que hubieran sido adjudicadas deberán integrar el precio de suscripción en Dólares Estadounidenses en Argentina, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra y/o (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra. Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán acreditadas por los Colocadores y los Agentes Intermediarios Habilitados a través de Caja de Valores, la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los Agentes Intermediarios Habilitados en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales a los suscriptores con anterioridad al pago del monto a integrar, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración). Para mayor información véase la Sección "*Plan de Distribución*" en este Suplemento de Prospecto.
Precio de emisión de la Clase L Adicionales.....	Será determinado por la Compañía con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación. Dicha determinación será efectuada sobre la base del resultado del procedimiento previsto en la sección *"Plan de Distribución"*, y será informado mediante el Aviso de Resultados. El Precio de Emisión contemplará los intereses devengados desde el 10 de diciembre de 2025 (inclusive) hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (inclusive) y será informado a través del Aviso de Resultados.
Monto de emisión	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales podrán ser emitidas por un valor nominal de hasta USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase LI por hasta el Monto Total Máximo. El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado al finalizar el Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante) mediante el Aviso de Resultados. **LA COMPAÑÍA, PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES, LO CUAL IMPLICARÁ QUE LAS ÓRDENES DE COMPRA (SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO) INGRESADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COLOCADORES, NI**

OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS ÓRDENES DE COMPRA DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES. LA COMPAÑÍA A SU EXCLUSIVO CRITERIO PODRÁ DECIDIR LA REAPERTURA DE LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES EN CUALQUIER MOMENTO SEGÚN LAS CONDICIONES DE MERCADO LO ACONSEJEN, EN TODOS LOS CASOS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA PODRÁ HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE L ADICIONALES PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LAS NORMAS DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN Y/O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ESTE TEMA VÉASE "PLAN DE DISTRIBUCIÓN", DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

Fecha de Emisión y Liquidación..... Será la que se informe en el Aviso de Suscripción y tendrá lugar dentro de los cinco (5) Días Hábiles inmediatos posteriores al cierre del Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante).

Fecha de Vencimiento..... Será el 10 de marzo de 2029 (la "Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales"). Si la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales no fuese un Día Hábil o de no existir dicho día, dicha fecha será el Día Hábil inmediato posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período.

Amortización..... El capital de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será amortizado en su totalidad en 1 (una) cuota, a ser pagadera en Dólares Estadounidenses en la Argentina en la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales.

Tasa de Interés..... Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales devengarán intereses a una tasa fija nominal anual del 7,25% ("Tasa Clase L Adicionales").

Fecha de Pago de Intereses... Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales se pagarán en las siguientes fechas: 10 de septiembre de 2026, 10 de marzo de 2027, 10 de septiembre de 2027, 10 de marzo de 2028, 10 de septiembre de 2028, y en la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales, de no ser un Día Hábil o de no existir dicho dia, el 1º (primer) Día Hábil posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período, estableciéndose, sin embargo, que si

	la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales no fuere un Día Hábil, o de no existir dicho día, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales y el Día Hábil inmediato posterior, (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses de la Clase L Adicionales" o "Fecha de Pago de Intereses", indistintamente).
Período de Devengamiento de Intereses de la Clase L Adicionales.....	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de la Clase L Adicionales y la Fecha de Pago de Intereses de la Clase L Adicionales siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último (el "Período de Devengamiento de Intereses Clase L Adicionales"). El primer Período de Devengamiento de Intereses Clase L Adicionales será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables Clase L Originales y la primera Fecha de Pago de Intereses de la Clase L Adicionales, incluyendo el primer día y excluyendo el último. El último Período de Devengamiento de Intereses Clase L Adicionales será el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses de la Clase L Adicionales, inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales y la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales, incluyendo el primer día y excluyendo el último.
Base para el cálculo de intereses	Cantidad de días transcurridos sobre la base de un año de 365 días (cantidad de días transcurridos/365).
Moneda de pago.....	El capital y los intereses de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será pagadero exclusivamente en Dólares Estadounidenses en Argentina, conforme a lo dispuesto por el Artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses en Argentina, siendo de estricta aplicación lo establecido en el Artículo 765 del CCCN, conforme fuera modificado por el DNU 70/23. En caso de que recobre vigencia el Artículo 765 del CCCN conforme la redacción previa al dictado del DNU 70/23, la Compañía efectuará el pago del capital que puedan corresponder será efectuado en Dólares Estadounidenses en Argentina.
Forma y lugar de pago.....	Los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales u otros montos adeudados en virtud de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán efectuados en la Argentina a través de Caja de Valores como depositaria del Certificado Global de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, mediante la transferencia de los importes correspondientes para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores de Obligaciones Negociables Clase L Adicionales con derecho al cobro al cierre del Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago correspondiente.
Montos Adicionales.....	De corresponder, la Compañía pagará ciertos Montos Adicionales conforme lo detallado en la sección *"De la oferta y la negociación—Montos Adicionales"* en el Prospecto.
Método de Colocación	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán ofrecidas y colocadas por oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas vigentes y aplicables, mediante un proceso de subasta o licitación pública abierta, a través del módulo de licitaciones del SIOPEL, un sistema

	de y operado por A3 Mercados, que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los Inversores, de conformidad con las Normas de la CNV (el "SIOPEL"). Las Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes de conformidad con las Normas de la CNV. En la Licitación Pública, bajo la modalidad "abierta", en atención a lo dispuesto por las Normas de la CNV, tendrán la posibilidad de participar todos los interesados. Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16:00 hs del último día de la finalización del Período de Difusión Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía y/o los Colocadores, también deberán solicitar el alta correspondiente, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como "Agente Registrado" en los términos de la Ley de Mercado de Capitales. Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. será el encargado de generar en el SIOPEL el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales. Para mayor información véase la Sección "*Plan de Distribución*" en este Suplemento de Prospecto.
Agentes Intermediarios Habilitados.....	Son el o los agentes habilitados (incluyendo sin limitación, agentes de A3 Mercados, adherentes a A3 Mercados y otros agentes habilitados a tal efecto) para ingresar Órdenes de Compra en la rueda del módulo de licitaciones primarias del SIOPEL en que se encuentre habilitada la Licitación Pública de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales (los "Agentes Intermediarios Habilitados"). Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16:00 hs del último día de la finalización del Período de Difusión Pública.
Destino de los Fondos	El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en la sección *"Destino de los Fondos"* de este Suplemento de Prospecto.
Valor Nominal Unitario	V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno).
Monto Mínimo de Suscripción	V/N USD 100 (Dólares Estadounidenses cien) y múltiplos de V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación	V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Día Hábil.....	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y los mercados autorizados en que se listen y/o negocien las

	Obligaciones Negociables estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieren abiertos al público para operar.
Rescate a Opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas.....	Podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de producirse ciertos cambios que afecten los impuestos argentinos. Véase la sección "*—b) Descripción de la oferta y negociación—Rescate—Rescate a opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas*" de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.
Rescate por Cambio de Control	Serán de aplicación a las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales las disposiciones sobre rescate ante un cambio de control establecidas en la sección *"—b) Descripción de la oferta y negociación—Rescate—Rescate por Cambio de Control*" de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.
Rescate a Opción de la Compañía	En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, en o desde el 10 de junio de 2027 hasta la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al 100% del valor nominal, con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales, si hubiera, en forma total o parcial, previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los Inversores. El rescate parcial será realizado a pro rata entre los tenedores de las Obligaciones Negociables. Para mayor información, véase la sección *"—b) Descripción de la Oferta y Negociación—Rescate y Compra—Rescate a opción de la Compañía"* de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los Inversores.
Recompra de Obligaciones Negociables Clase L Adicionales.....	Nosotros y nuestras subsidiarias podremos en cualquier momento comprar o de otro modo adquirir cualquier Obligación Negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podremos revenderlas o enajenarlas en cualquier momento, de conformidad con lo dispuesto en este Suplemento de Prospecto.
Listado y negociación	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales en ByMA a través de la BCBA, en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por ByMA a la BCBA mediante la Resolución Nº 18.629 de la CNV, y su negociación en A3 Mercados. Sin perjuicio de ello, la Compañía no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables L Adicionales continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados.

Forma de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales.....	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales estarán representadas por un Certificado Global a ser depositado en Caja de Valores, no canjeable por títulos cartulares al portador de acuerdo a lo establecido por la Ley de Nominatividad. Los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley Nº 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales. Asimismo, se podrá solicitar la elegibilidad de la especie de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales en Euroclear Bank S.A./N.V.
Ley Aplicable.....	Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Jurisdicción	La Compañía someterá sus controversias con relación a las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (en ejercicio de las facultades delegadas por ByMA a la BCBA en virtud de la Resolución Nº18.629 de la CNV), conforme se deriva del artículo 32, inciso f) de la Ley de Mercado de Capitales, o el que se cree en un futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales de acuerdo con las reglas del arbitraje. Sin perjuicio de ello, los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales podrán someter sus controversias en relación con las mismas a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los tribunales judiciales en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.
Calificación de Riesgo	Las Obligaciones Negociables Clase L Originales han sido calificadas por Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo ("FIX") con fecha 2 de diciembre de 2025 como AAA(arg) con Perspectiva Estable. El informe puede ser consultado en la Página Web de la CNV bajo el ítem "*Regístros Públicos – Calificadoras de Riesgo*", y en el sitio web de FIX https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=218. La calificación de riesgo de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será informada oportunamente con anterioridad al cierre del Período de Difusión Pública, mediante un aviso complementario al Suplemento de Prospecto. La calificación de un título no constituye una recomendación para comprar, vender o detentar títulos y puede estar sujeta a revisión o revocación en cualquier momento por las agencias de calificación. **Las calificaciones utilizadas por las agencias calificadoras argentinas pueden diferir en aspectos significativos de las**

utilizadas por las agencias de calificación de los Estados Unidos de América u otros países. Se puede obtener una explicación del significado de las calificaciones de cada agencia de calificación argentina consultando a dicha agencia de calificación.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Sección VIII del Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV, los emisores que en forma voluntaria soliciten el servicio de calificación de riesgo de los valores negociables al momento de su emisión deberán mantenerlo hasta su cancelación total salvo consentimiento unánime de los tenedores de los valores negociables emitidos.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 47, Sección X, Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV y sus modificatorias, la sociedad calificadora de las obligaciones negociables, tendrá el deber de revisar de manera continua y permanente la calificación de riesgo emitida respecto a las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, durante el período de vigencia. La sociedad calificadora deberá realizar al menos cuatro informes respecto a las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales por año. De producirse cualquier evento que pudiera producir cambios sustanciales que puedan afectar la calificación, la calificadora deberá efectuar un nuevo dictamen acerca de la calificación de las obligaciones negociables.

Rango ..... Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales constituirán obligaciones no garantizadas, no subordinadas de la Compañía. Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales calificarán *pari passu* en cuanto a su derecho de pago con todas las demás deudas existentes y futuras no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, de la Compañía (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).

Rango estimativo de costos asumidos por el inversor..... Ni la Compañía ni los Colocadores cobrarán a los Inversores costo alguno por la suscripción de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales.

Acción ejecutiva..... Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán "obligaciones negociables" conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora. En virtud del régimen de depósito colectivo establecido de conformidad con los términos de la Ley de Nominatividad de Títulos Valores Privados, Caja de Valores podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas

Compensación y Liquidación. Central de compensación y liquidación de operaciones de A3 Mercados denominada "Clear" (siendo el número de mercado de A3 Mercados, asignado por CNV, el N°13).

CLASE LI

Emisor	Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria
Colocadores	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Futuros y Opciones.com S.A., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Patagonia S.A., SBS Trading S.A., Petrini Valores S.A., Cocos Capital S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Facimex Valores S.A., Industrial Valores S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., S&C Inversiones S.A., Macro Securities S.A.U., Puente Hnos. S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A.U., Banco BBVA Argentina S.A., y ST Securities S.A.U.
Denominación	Obligaciones Negociables Clase LI.
Agente de Liquidación	Banco de Galicia y Buenos Aires S.A a través de Clear o Caja de Valores.
Descripción	Obligaciones Negociables Clase LI denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en la Argentina, a tasa de interés fija nominal anual a licitar, por un valor nominal de hasta USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase L Adicionales por hasta el Monto Total Máximo.
Rango y garantías	Las Obligaciones Negociables Clase LI constituirán obligaciones directas, incondicionales, no subordinadas de la Compañía, con garantía común sobre su patrimonio. Calificarán *pari passu* sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que todo otro endeudamiento no garantizado y no subordinado, presente y futuro de la Compañía (con la excepción de ciertas obligaciones a las que las leyes argentinas le otorgan tratamiento preferencial).
Moneda de Denominación	Las Obligaciones Negociables Clase LI estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.
Forma de suscripción e integración	Las Obligaciones Negociables Clase LI deberán ser suscriptas e integradas en la Argentina en Dólares Estadounidenses. Los suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables Clase LI que hubieran sido adjudicadas deberán integrar el precio de suscripción en Dólares Estadounidenses en Argentina, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra y/o (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra. Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables Clase LI serán acreditadas por los Colocadores y los Agentes Intermediarios Habilitados a través de Caja de Valores, la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los Agentes Intermediarios Habilitados en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase LI a los suscriptores con anterioridad al pago del monto a integrar, en cuyo caso lo descripto en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la

	correspondiente integración). Para mayor información véase la Sección "*Plan de Distribución*" en este Suplemento de Prospecto
Monto de emisión	Las Obligaciones Negociables Clase LI podrán ser emitidas por un valor nominal de hasta USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase L Adicionales por hasta el Monto Total Máximo. El monto definitivo de la emisión será determinado con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado al finalizar el Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante) mediante el Aviso de Resultados.
Fecha de emisión y liquidación	Será la que se informe en el Aviso de Suscripción y tendrá lugar dentro de los cinco (5) Días Hábiles inmediatos posteriores al cierre del Período de Licitación Pública (conforme se define más adelante).
Fecha de Vencimiento Clase LI	Será a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación (la "Fecha de Vencimiento Clase LI"). Si la Fecha de Vencimiento Clase LI no fuese un Día Hábil o de no existir dicho día, dicha fecha será el Día Hábil inmediato posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período.
Amortización	El capital de las Obligaciones Negociables Clase LI será amortizado en su totalidad en 1 (una) cuota, a ser pagadera en Dólares Estadounidenses en la Argentina en la Fecha de Vencimiento Clase LI.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables Clase LI devengarán una tasa de interés fija nominal anual a licitar (la "Tasa Clase LI"), la cual será informada luego de que finalice el Período de Licitación Pública, a través del Aviso de Resultados. **Se aclara al público inversor que la Tasa Clase LI podrá ser mayor o igual al 0,00% pero nunca negativa. De esta forma, podría suceder que las Obligaciones Negociables Clase LI no generen interés alguno.**
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase LI se pagarán de forma semestral, por período vencido, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las fechas que resulten en un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes y año, las cuales se informarán en el Aviso de Resultados. De no ser un Día Habil o de no existir dicho dia, el 1º (primer) Día Hábil posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período, estableciéndose, sin embargo, que si la Fecha de Vencimiento Clase LI no fuere un Día Hábil, o de no existir dicho día, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la Fecha de Vencimiento Clase LI y el Día Hábil inmediato posterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses de la Clase LI" o "Fecha de Pago de Intereses", indistintamente).
Período de Devengamiento de Intereses Clase LI	Es el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses de la Clase LI y la Fecha de Pago de Intereses de la Clase LI siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último (el "Período de Devengamiento de Intereses Clase LI"). El primer Período de Devengamiento de Intereses Clase LI será el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables y la primera Fecha de Pago de Intereses de la Clase LI, incluyendo el primer día y excluyendo el último. El último Período de Devengamiento de Intereses Clase LI será el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses de la Clase LI, inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento Clase LI y la

	Fecha de Vencimiento Clase LI, incluyendo el primer día y excluyendo el último.
Moneda de Pago	El capital y los intereses de las Obligaciones Negociables Clase LI será pagadero exclusivamente en Dólares Estadounidenses en Argentina, conforme a lo dispuesto por el Artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses en Argentina, siendo de estricta aplicación lo establecido en el Artículo 765 del CCCN, conforme fuera modificado por el DNU 70/23. En caso de que recobre vigencia el Artículo 765 del CCCN conforme la redacción previa al dictado del DNU 70/23, la Compañía efectuará el pago del capital que puedan corresponder será efectuado en Dólares Estadounidenses en Argentina.
Forma y lugar de pago	Los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales u otros montos adeudados en virtud de las Obligaciones Negociables Clase LI serán efectuados en la Argentina a través de Caja de Valores como depositaria del Certificado Global de las Obligaciones Negociables Clase LI, mediante la transferencia de los importes correspondientes para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores de Obligaciones Negociables Clase LI con derecho al cobro al cierre del Día Hábil inmediato anterior a la fecha de pago correspondiente.
Montos Adicionales	De corresponder, la Compañía pagará ciertos Montos Adicionales conforme lo detallado en la sección *"De la oferta y la negociación—Montos Adicionales"* en el Prospecto.
Valor Nominal Unitario	V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno).
Monto Mínimo de Suscripción	V/N USD 100 (Dólares Estadounidenses cien) y múltiplos de V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Unidad Mínima de Negociación	V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de V/N USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Precio	100% del valor nominal (a la par).
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y los mercados autorizados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieren abiertos al público para operar.
Base para el cálculo de intereses	Cantidad de días transcurridos sobre la base de un año de 365 días (cantidad de días transcurridos/365).
Método de Colocación	Las Obligaciones Negociables LI serán ofrecidas y colocadas por oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas vigentes y aplicables, mediante un proceso de subasta o licitación pública abierta, a través del módulo de licitaciones del SIOPEL. Las Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes de conformidad con las Normas de la CNV. En la Licitación Pública, bajo la modalidad "abierta", en atención a lo dispuesto por las Normas de la CNV, tendrán la posibilidad de participar todos los

	interesados. Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16:00 hs del último día de la finalización del Período de Difusión Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habulitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía y/o los Colocadores, también deberán solicitar el alta correspondiente, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como "Agente Registrado" en los términos de la Ley de Mercado de Capitales. Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. será el encargado de generar en el SIOPEL el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables Clase LI. Para mayor información véase la Sección "*Plan de Distribución*" en este Suplemento de Prospecto.
Agentes Intermediarios Habilitados	Son el o los agentes habilitados (incluyendo sin limitación, agentes de A3 Mercados, adherentes a A3 Mercados y otros agentes habilitados a tal efecto) para ingresar Órdenes de Compra en la rueda del módulo de licitaciones primarias del SIOPEL en que se encuentre habilitada la Licitación Pública de las Obligaciones Negociables Clase LI (los "Agentes Intermediarios Habilitados"). Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16:00 hs del último día de la finalización del Período de Difusión Pública.
Destino de los Fondos	El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase LI será destinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, según lo expuesto en la sección *"Destino de los Fondos"* de este Suplemento de Prospecto.
Rango estimativo de costos asumidos por el inversor (detalle)	Ni la Compañía ni los Colocadores cobrarán a los Inversores costo alguno por la suscripción de las Obligaciones Negociables Clase LI. No obstante, los inversores deberán afrontar los aranceles de los depositantes que Caja de Valores S.A. traslade a los tenedores bajo el sistema de depósito colectivo
Listado y Negociación	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables Clase LI en ByMA a través de la BCBA, en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por ByMA a la BCBA mediante la Resolución Nº 18.629 de la CNV, y su negociación en A3 Mercados. Sin perjuicio de ello, la Compañía no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables Clase LI continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados.
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables Clase LI se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Jurisdicción	La Compañía someterá sus controversias con relación a las Obligaciones Negociables Clase LI a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (en ejercicio de las facultades delegadas por ByMA a la BCBA en virtud de la Resolución Nº18.629 de la CNV), conforme se deriva del artículo 32, inciso f) de la Ley de Mercado de Capitales, o el que se cree en un futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales de acuerdo con las reglas del arbitraje. Sin perjuicio de ello, los tenedores de las

Obligaciones Negociables Clase LI podrán someter sus controversias en relación con las mismas a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los tribunales judiciales en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.

Calificación de Riesgo

Las Obligaciones Negociables Clase LI serán calificadas por FIX. La calificación de riesgo será informada oportunamente con anterioridad al cierre del Período de Difusión Pública, mediante un aviso complementario al Suplemento de Prospecto.

La calificación de un título no constituye una recomendación para comprar, vender o detentar títulos y puede estar sujeta a revisión o revocación en cualquier momento por las agencias de calificación. **Las calificaciones utilizadas por las agencias calificadoras argentinas pueden diferir en aspectos significativos de las utilizadas por las agencias de calificación de los Estados Unidos de América u otros países**. Se puede obtener una explicación del significado de las calificaciones de cada agencia de calificación argentina consultando a dicha agencia de calificación.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Sección VIII del Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV, los emisores que en forma voluntaria soliciten el servicio de calificación de riesgo de los valores negociables al momento de su emisión deberán mantenerlo hasta su cancelación total salvo consentimiento unánime de los tenedores de los valores negociables emitidos.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 47, Sección X, Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV y sus modificatorias, la sociedad calificadora de las obligaciones negociables, tendrá el deber de revisar de manera continua y permanente la calificación de riesgo emitida respecto a las Obligaciones Negociables Clase LI, durante el período de vigencia. La sociedad calificadora deberá realizar al menos cuatro informes respecto a las Obligaciones Negociables Clase LI por año. De producirse cualquier evento que pudiera producir cambios sustanciales que puedan afectar la calificación, la calificadora deberá efectuar un nuevo dictamen acerca de la calificación de las obligaciones negociables.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables Clase LI serán emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables LI, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora. En virtud del régimen de depósito colectivo establecido de conformidad con los términos de la Ley de Nominatividad de Títulos Valores Privados, Caja de Valores S.A. podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas

Rescate a Opción de la Compañía

Las Obligaciones Negociables Clase LI podrán ser rescatadas a opción de la Compañía en o desde la fecha en que se cumplan nueve meses desde la fecha

	de emisión y liquidación y hasta la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al 100% del valor nominal, con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales, si hubiera, en forma total o parcial, previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los Inversores. El rescate parcial será realizado a pro rata entre los tenedores de las Obligaciones Negociables. Para mayor información, véase la sección *"—b) Descripción de la Oferta y Negociación—Rescate y Compra—Rescate a opción de la Compañía"* de este Suplemento de Prospecto.
Rescate por cuestiones impositivas	Podremos rescatar a nuestra opción las Obligaciones Negociables Clase LI en forma total o parcial, a un precio igual al 100% del valor nominal más intereses devengados e impagos en caso de producirse ciertos cambios que afecten los impuestos argentinos. Véase la sección "*—b) Descripción de la oferta y negociación—Rescate—Rescate a opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas*" de este Suplemento de Prospecto. En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.
Forma de las Obligaciones Negociables Clase LI	Las Obligaciones Negociables Clase LI estarán representadas por un Certificado Global a ser depositado en Caja de Valores, no canjeable por títulos cartulares al portador de acuerdo a lo establecido por la Ley de Nominatividad. Los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase LI renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley Nº 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores las Obligaciones Negociables Clase LI Adicionales. Asimismo, se podrá solicitar la elegibilidad de la especie de las Obligaciones Negociables Clase LI en Euroclear Bank S.A./N.V.

b) Descripción de la oferta y negociación

La Compañía por la presente invita a todos los potenciales Inversores, a suscribir las Obligaciones Negociables, según los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente Suplemento de Prospecto.

A continuación, se detallan los términos y condiciones adicionales de las Obligaciones Negociables. Esta descripción complementa, y deberá ser leída junto con, los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables establecidos en la sección "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables" del presente Suplemento de Prospecto y en la sección "De la Oferta y la Negociación"* del Prospecto.

General

Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en Argentina, por hasta un valor nominal de USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase LI por hasta el Monto Total Máximo, con vencimiento el 10 de marzo de 2029. El capital será amortizado en 1 (una) sola cuota en la Fecha de Vencimiento Clase L Adicionales. Con valor nominal unitario de USD 1. La Clase L Adicionales devengará intereses a una tasa de interés del 7,25% desde la Fecha de Emisión y Liquidación. El Precio de Emisión de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será determinado por la Compañía con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación. Dicha determinación será efectuada sobre la base del resultado del procedimiento previsto en la sección *"Plan de Distribución"*, y será informado mediante el Aviso de Resultados. El Precio de Emisión contemplará los intereses devengados desde el 10 de diciembre de 2025 (inclusive) hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (inclusive) y será informado a través del Aviso de Resultados. Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales forman parte de las Obligaciones Negociables Clase L Originales, emitidas el 10 de diciembre de 2025. Excepto por la fecha de emisión y liquidación y el precio de emisión, tendrán términos y condiciones idénticos, formarán parte de la misma serie, votarán conjuntamente como una única clase y serán fungibles entre sí. Para más información, véase la sección "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Clase L Adicionales*" del presente Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables Clase LI serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones, denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en Argentina, por hasta un valor nominal de USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones), ampliable en conjunto con la Clase L Adicionales por hasta el Monto Total Máximo, con vencimiento a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. Con valor nominal unitario de USD 1. La Clase LI devengará intereses a una tasa de interés fija nominal anual a licitar desde la Fecha de Emisión y Liquidación. El precio de emisión de las Obligaciones Negociables Clase LI será del 100% de su valor nominal (a la par). Para más información, véase la sección "*Oferta de los valores negociables—a) Resumen de los términos y condiciones de los valores negociables—Clase LI"* del presente Suplemento de Prospecto.

El valor nominal de las Obligaciones Negociables podrá ser ampliado por hasta el Monto Total Máximo.

El monto final de las Obligaciones Negociables a ser emitido, así como los restantes términos y condiciones definitivos de la emisión, serán informados mediante el Aviso de Resultados.

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses y deberán ser suscriptas e integradas en efectivo, en Dólares Estadounidenses en Argentina, y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses.

En el futuro, podremos emitir obligaciones negociables adicionales a las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y Obligaciones Negociables Clase LI sin previo aviso o consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables; siempre que dichas obligaciones negociables adicionales tengan los mismos términos y condiciones en todos los aspectos que las Obligaciones Negociables descritas en el presente Suplemento de Prospecto (excepto la fecha de emisión y el precio de emisión).

Rango

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones negociables bajo la Ley de Obligaciones Negociables, tendrán derecho a los beneficios allí establecidos y estarán sujetas a sus requisitos de procedimiento. Bajo los términos del artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, las obligaciones negociables que revisten el carácter de tales confieren a sus tenedores el acceso a un juicio ejecutivo, cualquier depositario podrá entregar, de acuerdo al artículo 129 de la Ley de Mercado de Capitales, certificados respecto de las Obligaciones Negociables representadas por cualquier Obligación Negociable Global a favor de cualquier titular beneficiario. Estos certificados permiten a los titulares beneficiarios iniciar acciones judiciales ante cualquier tribunal competente de Argentina, incluyendo una acción ejecutiva, para obtener el cobro de cualquier monto vencido bajo las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones no garantizadas y no subordinadas de la Compañía y calificarán *pari passu* en cuanto a su derecho de pago con todas las demás deudas existentes y futuras no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, de la Compañía (salvo por las obligaciones que

gocen de preferencia por ley o de pleno derecho) incluyendo, sin limitación, créditos impositivos y laborales).

Forma de las Obligaciones Negociables.

Introducción

Las Obligaciones Negociables estarán representadas por un Certificado Global a ser depositado en Caja de Valores, no canjeable por títulos cartulares al portador de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados.

Los tenedores de las Obligaciones Negociables renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales.

Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley Nº 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Asimismo, se podrá solicitar la elegibilidad de la especie de las Obligaciones Negociables en Euroclear Bank S.A./N.V.

El Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables será de USD 100 (Dólares Estadounidenses cien) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales devengarán intereses a una tasa fija nominal anual del 7,25%.

Las Obligaciones Negociables Clase LI devengarán intereses a una tasa de interés fija nominal anual a licitar, que será determinada al finalizar el Período de Licitación Pública, a través del mecanismo de subasta o licitación pública, e informada en el Aviso de Resultados. Tal determinación será realizada sobre la base del resultado del procedimiento detallado en la sección "*Plan de Distribución*" de este Suplemento de Prospecto. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales se pagarán en las siguientes fechas: 10 de septiembre de 2026, 10 de marzo de 2027, 10 de septiembre de 2027, 10 de marzo de 2028, 10 de septiembre de 2028, y en la Fecha de Vencimiento. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase LI se pagarán de forma semestral, por período vencido, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las fechas que resulten en un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes y año, las cuales se informarán en el Aviso de Resultado. De no ser un Día Habil o de no existir dicho dia, el 1º (primer) Día Hábil posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período, estableciéndose, sin embargo, que si la Fecha de Vencimiento Clase LI no fuere un Día Hábil, o de no existir dicho día, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la Fecha de Vencimiento Clase LI y el Día Hábil inmediato posterior.

Se aclara al público inversor que la Tasa Clase LI podrá ser mayor o igual al 0,00% pero nunca negativa. De esta forma, podría suceder que las Obligaciones Negociables Clase LI no generen interés alguno.

Los intereses se pagarán por plazo vencido en cada Fecha de Pago de Intereses, y en la Fecha de Vencimiento y en caso de rescate o caducidad de plazos, según se especifica bajo el título "Pago de capital e intereses", más adelante.

Pago de Capital e Intereses

Los intereses serán pagaderos a la persona a cuyo nombre se encuentre registrada una Obligación Negociable al cierre de las operaciones en la fecha de registro regular inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago de Intereses, independientemente de la cancelación de dichas Obligaciones Negociables al momento de su transferencia o canje posterior a dicha fecha de registro y antes de dicha Fecha de Pago de Intereses; quedando establecido (i) que, en la medida en que la Compañía incumpliera en el pago de los intereses (incluyendo Montos Adicionales) adeudados en dicha Fecha de Pago de Intereses, dichos intereses en mora (incluyendo Montos Adicionales) serán pagados a la persona a cuyo nombre estuvieran registradas dichas Obligaciones Negociables al cierre de una fecha de registro posterior que la Compañía indique al efecto a los tenedores de las Obligaciones Negociables como mínimo 15 días antes de dicha fecha de registro posterior, no pudiendo tener lugar dicha fecha de registro menos de 15 días antes de la

fecha de pago de esos intereses en mora; y (ii) que los intereses a pagar en la Fecha de Vencimiento o en caso de caducidad anticipada o rescate serán pagaderos a la persona a quien deba abonarse el capital.

El pago de capital y cualquier prima, intereses, Montos Adicionales y otros montos sobre cualquier Obligación Negociable o respecto de ella a la Fecha de Vencimiento será efectuado en Dólares Estadounidenses con fondos de disponibilidad inmediata a la persona a cuyo nombre se encuentre registrada dicha Obligación Negociable. Los pagos de intereses sobre cualquier Obligación Negociable en cualquier Fecha de Pago de Intereses incluirán los intereses devengados hasta dicha Fecha de Pago de Intereses exclusive.

Los intereses sobre las Obligaciones Negociables serán calculados sobre la cantidad de días transcurridos sobre la base de un año de 365 días.

Si cualquier fecha de pago de las Obligaciones Negociables tuviera lugar un día que no sea un Día Habil o de no existir dicho dia, el 1º (primer) Día Hábil posterior, sin que se devengue ni acumule ningún interés durante dicho período, estableciéndose, sin embargo, que si la Fecha de Vencimiento Clase LI no fuere un Día Hábil, o de no existir dicho día, se devengarán intereses durante el período comprendido entre la Fecha de Vencimiento Clase LI y el Día Hábil inmediato posterior

Listado y negociación

Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y de las Obligaciones Negociables Clase LI en ByMA y en A3 Mercados. Sin perjuicio de ello, la Compañía no puede asegurar que dichas autorizaciones sean otorgadas, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando y/o negociándose en dichos mercados.

Rescate a Opción de la Compañía por Cuestiones Impositivas

Podremos rescatar las Obligaciones Negociables en forma total o parcial, a nuestra exclusiva opción, en cualquier momento, enviando una notificación con al menos 5 días de anticipación (que será irrevocable) a la CNV y a los tenedores de Obligaciones Negociables mediante la publicación en la AIF como "Hecho relevante" si, como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes de Argentina (o regulaciones o normativa promulgada en virtud de dichas leyes) o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina, o cualquier cambio en la aplicación, administración o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o normativa, incluyendo, a título enunciativo, la resolución de un tribunal competente, hubiéramos quedado o fuéramos a estar obligados a pagar Montos Adicionales y/o Impuestos Argentinos sobre o respecto de dichas Obligaciones Negociables, cuyo cambio o modificación entraran en vigencia en la fecha de emisión de las Obligaciones Negociables o después de dicha fecha, y, según sea determinado por nosotros de buena fe, dicha obligación no pudiera ser eludida tomando las medidas razonables disponibles (quedando establecido que el concepto de medidas razonables no incluirá modificar nuestra jurisdicción de constitución ni la ubicación de nuestras principales oficinas ejecutivas ni incurrir en ningún costo o gasto que sea significativo según nuestra determinación de buena fe).

El rescate, en su caso, se realizará a un precio igual al 100% del valor nominal, junto con los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales a la fecha fijada para el rescate.

En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los Inversores.

Rescate a Opción de la Compañía

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, podremos rescatar a nuestra opción (i) las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales, en o desde la fecha en que se cumplan dieciocho meses desde la fecha de emisión y liquidación original, es decir desde el día 10 de junio de 2027 y hasta la Fecha de Vencimiento; y (ii) las Obligaciones Negociables Clase LI, en o desde la fecha en que se cumplan nueve meses desde la fecha de emisión y liquidación original y hasta la Fecha de Vencimiento, en ambos casos a un precio igual al 100% del valor nominal, con más los intereses devengados e impagos y Montos Adicionales, si hubiera, en forma total o parcial, previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF.

En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los Inversores. El rescate parcial será realizado a pro rata entre los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Procedimientos de Rescate

La Compañía cursará una notificación de rescate de acuerdo con los procedimientos descriptos precedentemente con una antelación no inferior a 5 ni mayor a 60 días de la fecha de rescate. La notificación de rescate será irrevocable. No habrá un monto de rescate mínimo ni un monto de rescate máximo con respecto a ningún tipo de rescate de las Obligaciones Negociables.

Procedimiento para el pago al momento del rescate

Si se hubiera enviado notificación de rescate, las Obligaciones Negociables que deban ser rescatadas, vencerán y serán pagaderas en la fecha de rescate especificada en dicha notificación, y contra presentación y entrega de las Obligaciones Negociables en el lugar o lugares especificados en dicha notificación, serán pagadas y rescatadas por la Compañía en los lugares, en la forma y moneda allí especificada, y al precio de rescate allí establecido, junto con los intereses devengados y Montos Adicionales, si hubiera, a la fecha de rescate. A partir de la fecha de rescate, si los fondos para el rescate de Obligaciones Negociables llamadas a rescate se hubieran puesto a disposición a tal fin en la oficina de la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo en la fecha de rescate, las Obligaciones Negociables llamadas a rescate dejarán de devengar intereses, y el único derecho de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables será el de recibir el pago del precio de rescate, junto con los intereses devengados y Montos Adicionales, si hubiera, a la fecha de rescate, según lo mencionado anteriormente.

Rescate por Cambio de Control

Ante el acaecimiento de un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, cada tenedor de las Obligaciones Negociables tendrá el derecho de exigir que la Compañía rescate la totalidad o una parte (en múltiplos enteros de USD 1.000 Dólares Estadounidenses mil para las Obligaciones Negociables) de las mismas, a un precio de compra igual al 101% de su monto de capital, con más los intereses devengados e impagos sobre el mismo calculados hasta la fecha de rescate, los Montos Adicionales y cualquier otra suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables de la clase que se trate (el "Pago por Cambio de Control").

Dentro de los 30 días siguientes a la fecha en la que se produzca el Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, la Compañía informará dicha circunstancia, mediante un aviso que será publicado en el Boletín Diario de la BCBA, en ejercicio de la facultad delegada por ByMA y en la Página Web de A3 Mercados y en la AIF de la CNV, con copia a la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, ofreciendo comprar las Obligaciones Negociables según se describe más arriba (una "Oferta por Cambio de Control"). La Oferta por Cambio de Control deberá establecer, entre otras cosas, (i) la fecha de compra, que no deberá tener lugar antes de los 30 ni después de los 60 días contados a partir de la fecha de envío de la notificación, excepto que así lo requieran las leyes (la "Fecha de Pago por Cambio de Control"); (ii) los procedimientos, mecanismos y las instrucciones que resulten necesarios, a fin de permitirle a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la clase que se trate ejercer su derecho de Pago por Cambio de Control.

En la Fecha de Pago por Cambio de Control, la Compañía, en la medida en que resulte lícito, deberá:

(1) aceptar para su pago todas las Obligaciones Negociables o partes de ellas debidamente ofrecidas y no retiradas de conformidad con la Oferta por Cambio de Control; y

(2) depositar en poder de la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo fondos por un monto igual al Pago por Cambio de Control en relación con todas las Obligaciones Negociables o partes de ellas ofrecidas y no retiradas.

Si solamente se compra una parte de una Obligación Negociable de conformidad con una Oferta por Cambio de Control, se emitirá una nueva Obligación Negociable por un monto de capital igual a la parte de la misma que no ha sido comprada a nombre de su tenedor ante la cancelación de la Obligación Negociable original (o bien se efectuarán los ajustes pertinentes del monto y de las participaciones beneficiarias en una obligación negociable global, de corresponder).

La Compañía no estará obligada a efectuar una Oferta por Cambio de Control ante un Cambio de Control si (i) un tercero efectúa la Oferta por Cambio de Control del modo, en las fechas y de otro modo en cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Suplemento de Prospecto para una Oferta por Cambio de Control efectuada por la Compañía y (ii) compra todas las Obligaciones Negociables debidamente ofrecidas y no retiradas en virtud de la Oferta por Cambio de Control, salvo que y hasta tanto se produzca un incumplimiento de pago del precio de rescate correspondiente.

En caso que los tenedores de no menos del 95% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación acepten una Oferta por Cambio de Control y la Compañía o un tercero comprase todas las Obligaciones Negociables detentadas por dichos tenedores, la Compañía tendrá el derecho, mediante notificación previa con una antelación no inferior a 30 ni superior a 60 días, cursada como máximo 30 días después de la compra de conformidad con la Oferta por Cambio de Control mencionada más arriba, de rescatar la totalidad de las Obligaciones Negociables que se encuentren en circulación luego de dicha compra a un precio de compra igual al Pago por Cambio de Control con más, en la medida en que no estén incluidos en el Pago por Cambio de Control, los intereses devengados e impagos y los Montos Adicionales, de corresponder, sobre las Obligaciones Negociables que se encuentran en circulación, hasta la fecha de rescate (sujeto al derecho de los tenedores en la fecha de registro correspondiente de recibir los intereses adeudados en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a las Obligaciones Negociables).

Otras deudas existentes y futuras de la Compañía podrían contener prohibiciones ante el acaecimiento de supuestos que pudieran constituir un cambio de control o exigir que la deuda sea recomprada ante un Cambio de Control. Además, el ejercicio, por parte de los tenedores de las Obligaciones Negociables de su derecho de exigir a la Compañía que recompre las Obligaciones Negociables de la clase que se trate, ante un Cambio de Control, podría ocasionar un incumplimiento en virtud de dicha deuda aun cuando el cambio de control en sí no lo hiciera.

Si se produce una Oferta por Cambio de Control, no pueden brindarse garantías de que la Compañía contará con fondos suficientes para efectuar el Pago por Cambio de Control en relación con la totalidad de las Obligaciones Negociables que podrían entregar los tenedores que procuran aceptar la Oferta por Cambio de Control.

En el caso en que la Compañía esté obligada a comprar las Obligaciones Negociables en circulación de conformidad con una Oferta por Cambio de Control, la Compañía prevé que procurará financiación de terceros en la medida en que no cuente con fondos para cumplir con sus obligaciones de compra y cualesquiera otras obligaciones relacionadas con la Deuda Preferente (según este término se define más adelante). No obstante, no pueden brindarse garantías de que la Compañía podrá obtener la financiación necesaria.

Los tenedores las Obligaciones Negociables no tendrán derecho a exigir a la Compañía que compre sus Obligaciones Negociables en el supuesto de una toma de posesión, recapitalización, compra del endeudamiento u operación similar que no tenga como resultado un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control.

En todos los casos de rescate, se respetará el principio de igualdad entre los Inversores.

Recompra de Obligaciones Negociables

La Compañía y sus Subsidiarias podrán, en cualquier momento, comprar o adquirir de otra forma cualquier Obligación Negociable en el mercado abierto o de otra forma a cualquier precio, y podrán revender o disponer de otra forma de dicha Obligación Negociable en cualquier momento.

Cancelación

Todas las Obligaciones Negociables rescatadas en forma total por la Compañía serán canceladas en forma inmediata y no podrán ser reemitidas ni revendidas. Si se ha cursado notificación de rescate de la manera que se establece en el presente, las Obligaciones Negociables a ser rescatadas se tornarán exigibles y pagaderas en la fecha de rescate especificada en dicha notificación, y ante la presentación y entrega de las Obligaciones Negociables en el lugar o lugares especificados en dicha notificación, las Obligaciones Negociables serán pagadas y rescatadas por la Compañía en los lugares y de la manera y en la moneda determinada y al precio de rescate determinados en ella, juntamente con los intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de rescate y los Montos Adicionales, en caso de corresponder. A partir de la fecha de

rescate, si los fondos para el rescate de Obligaciones Negociables llamadas a rescate se hubieran puesto a disposición a tal fin en la fecha de rescate, las Obligaciones Negociables llamadas a rescate dejarán de devengar intereses, y el único derecho de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables será el de recibir el pago del precio de rescate, junto con los intereses devengados hasta la fecha de rescate, según lo mencionado anteriormente.

Montos Adicionales

Para mayor información respecto a montos adicionales, véase la sección "De la oferta y la negociación – Montos Adicionales" en el Prospecto del Programa.

Compromisos de la Compañía

Pago de Capital e Intereses

La Compañía deberá pagar en tiempo y forma el capital, comisiones, intereses o Montos Adicionales, si hubiera correspondientes a las Obligaciones Negociables.

Cumplimiento de Normas y Otros Acuerdos

La Compañía cumplirá con todas las normas vigentes que le sean aplicables. Adicionalmente, cumplirá con todas las obligaciones asumidas bajo cualquier acuerdo del que sea parte, salvo cuando la falta de cumplimiento de dichas obligaciones contractuales no implique un efecto significativo adverso en la situación financiera o de otro tipo, los resultados, las operaciones, los negocios o las perspectivas de la Compañía.

Personería Jurídica y Bienes

La Compañía deberá: (i) mantener vigente su personería jurídica; (ii) tomar todas las medidas necesarias para mantener todos los derechos, privilegios, títulos de propiedad, permisos, autorizaciones, contratos, poderes, prerrogativas, franquicias, inscripciones, licencias y otros derechos similares necesarios y/o convenientes para el normal desarrollo de sus negocios, actividades y/u operaciones y el cumplimiento de sus obligaciones; (iii) mantener los Bienes que sean necesarios para el adecuado desenvolvimiento de sus negocios, actividades y/u operaciones en buen estado de uso y conservación, debiendo efectuar todas las reparaciones, renovaciones, reemplazos y mejoras que resulten necesarias para el normal desarrollo de sus negocios, actividades y/u operaciones, construir, desarrollar y operar sus instalaciones de un modo consistente con las prácticas prudentes de la industria; y (iv) mantener su principal actividad siempre incluida dentro de su objeto social.

Mantenimiento de Bienes. Seguros

La Compañía, en todo momento, mantendrá o se encargará de que se mantengan todos los Bienes existentes, usados o de utilidad para su negocio en buen estado de uso y funcionamiento y provistos de todo el equipamiento necesario y, cuando sea necesario, realizará o se ocupará de que se realicen todas las reparaciones, renovaciones y reemplazos correspondientes. La Compañía mantendrá seguros con compañías aseguradoras financieramente sólidas, responsables y de prestigio por los montos y contra los riesgos del tipo de los habitualmente asegurados por empresas que desarrollan actividades similares y que posean y/u operen Bienes similares a los poseídos y/u operados por la Compañía en las mismas áreas en las que la Compañía posee y/u opera sus Bienes. En lo que respecta a cada tipo de seguro requerido por este párrafo, la Compañía deberá pagar debida y puntualmente todas las primas y demás gastos necesarios para la obtención y mantenimiento en vigencia y efecto de cada póliza de seguros.

Transacciones con partes relacionadas

La Compañía podrá realizar y celebrar cualquier transacción y/o serie de transacciones que califiquen como actos o contratos con partes relacionadas bajo la Ley de Mercado de Capitales y las demás normas vigentes en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley de Mercado de Capitales y/o por las demás normas vigentes, siempre que los términos de dicha operación no sean sustancialmente menos favorables que los que se podrían razonablemente obtener de una persona que no sea una parte relacionada de la Compañía en una operación comparable celebrada en ese momento como una operación entre partes independientes.

Pago de impuestos

La Compañía deberá pagar al vencimiento todos los impuestos, tasas y cargas gubernamentales, así como los gravámenes impuestos a la misma o a sus ingresos, ganancias o Bienes, con excepción de aquellos que sean impugnados de buena fe mediante procedimientos apropiados y en relación con los cuales la Compañía haya establecido reservas adecuadas de conformidad con la legislación y regulaciones vigentes.

Estados contables, libros, cuentas y registros

La Compañía llevará libros, cuentas y registros, y preparará sus estados contables anuales auditados y sus estados contables trimestrales con informe de revisión limitada de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados según fueran aplicados en la Argentina y, en lo que corresponda, los Estados Unidos de América, las normas contables vigentes y las demás normas aplicables (incluyendo, sin limitación, las Normas de la CNV y de la *Securities and Exchange Commission*), y los mismos serán dados a conocer entre el público inversor a través de los medios previstos por las normas vigentes.

Limitación a la asunción de deuda adicional

La Compañía no Incurrirá en cualquier Deuda, a menos de que, inmediatamente después de dar efecto pro forma al Incurrimiento de tal Deuda, el cociente entre (i) el monto correspondiente al concepto Préstamos (en el pasivo corriente) y (ii) el total de activos de la Compañía, todo ello según los Estados Contables Trimestrales Básicos de la Compañía más recientes antes de la fecha de dicho Incurrimiento, sea menor a 0,5.

A los efectos de determinar el cumplimiento, así como el monto de capital pendiente de pago de cualquier Deuda en particular Incurrida de conformidad con este compromiso y en cumplimiento de sus términos, el monto de Deuda emitida a un precio que sea inferior a su monto de capital será igual al monto del pasivo relacionado con ella determinado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). El devengamiento de intereses, la acumulación o amortización del descuento de emisión original, o el pago de los intereses regularmente programados en la forma de Deuda adicional del mismo instrumento con los mismos términos no se considerarán una asunción de Deuda a los efectos de este compromiso, estableciéndose que toda Deuda adicional pendiente de pago en relación con la Deuda Incurrida de conformidad con este compromiso se computará como Deuda pendiente de pago a los fines de cualquier asunción futura en virtud de dicha disposición. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este compromiso, no se considerará que se excede el monto máximo de Deuda que la Compañía podrá incurrir de conformidad con este compromiso exclusivamente como resultado de fluctuaciones en los tipos de cambio o el valor de las divisas.

Conducción de los Negocios

La Compañía continuará dedicándose principalmente a los Negocios Permitidos.

Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de Activos

La Compañía no se fusionará bajo la forma de una fusión propiamente dicha o por absorción con otra Persona en una única operación o en una serie de operaciones relacionadas (independientemente de que la Compañía sea o no la Persona subsistente o continuadora) ni venderá, cederá, transferirá, otorgará en locación, transmitirá o de otro modo enajenará la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía (determinados en forma consolidada para la Compañía y sus Subsidiarias), a ninguna Persona, a menos que:

(1) la Compañía sea la sociedad subsistente o continuadora; o

(2) la Persona (de ser diferente de la Compañía) constituida por dicha fusión propiamente dicha o con la cual la Compañía se fusiona bajo la forma de una fusión por absorción o la Persona que adquiere mediante una venta, cesión, transferencia, locación, transmisión u otra enajenación la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía y de las Subsidiarias de la Compañía (la "Entidad Subsistente"):

a) sea una sociedad constituida y con existencia válida en virtud de las leyes de una Jurisdicción Habilitada para la Fusión; y

b) asuma expresamente, el pago debido y puntual del capital, y prima, de haberla, e intereses de todas las Obligaciones Negociables así como el cumplimiento y observancia de cada compromiso de las Obligaciones Negociables y todos los contratos relativos a la emisión

de obligaciones negociables que la Compañía debe cumplir u observar liberándose totalmente de toda responsabilidad a la Compañía.

A los efectos de este compromiso, se considerará que la transferencia (por locación, cesión, venta o de otro modo, en una única operación o en una serie de operaciones) de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes o activos de una o más Subsidiarias de la Compañía, cuyas Acciones de Capital constituyen la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía (determinados en forma consolidada para la Compañía y sus Subsidiarias) constituye la transferencia de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía.

Al producirse una fusión propiamente dicha o por absorción, combinación o cualquier transferencia de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía y sus Subsidiarias de conformidad con este compromiso, en virtud de los cuales la Compañía no sea la sociedad continuadora, la Entidad Subsistente formada por dicha fusión propiamente dicha con la Compañía o que absorbe a la misma en virtud de una fusión por absorción o a la que se efectúa dicha transmisión, locación o transferencia, será la sucesora de la Compañía en virtud de las Obligaciones Negociables, sustituirá a la misma y podrá ejercer todos y cada uno de sus derechos y facultades con el mismo efecto que correspondería si dicha Entidad Subsistente hubiera sido designada como tal.

Los Inversores renuncian expresamente a ejercer su derecho de oposición previsto en los Artículos 83, 88 y concordantes de la Ley General de Sociedades y en el Artículo 4 de la Ley Nº 11.867, para el supuesto de que la fusión propiamente dicha y/o escisión o la fusión por absorción, o la venta, cesión, transferencia, locación, transmisión o enajenación bajo cualquier modalidad, de la totalidad o sustancialmente la totalidad de los bienes y activos de la Compañía (determinados en forma consolidada para la Compañía y sus Subsidiarias), se realice en los términos y condiciones que permiten este compromiso.

Algunas Definiciones

A continuación, se presentan un resumen de algunos de los términos definidos empleados con relación a los Compromisos y a los Supuestos de Incumplimiento.

“Acciones con Derecho a Voto” con respecto a cualquier Persona, significa títulos de cualquier clase de las Acciones de Capital de dicha Persona que confieren a sus tenedores (sea en todo momento o en tanto ninguna clase preferente de acciones tenga facultades de voto en razón del acaecimiento de cualquier contingencia) el derecho a votar en la elección de los miembros del Directorio (u órgano de gobierno equivalente de dicha Persona).

“Acciones de Capital” significa:

(1) con respecto a cualquier Persona que sea una sociedad, todas las acciones, participaciones, partes de interés u otros equivalentes (cualquiera sea su designación e independientemente de que tengan o no derecho de voto) del capital social, incluyendo cada clase de Acciones Ordinarias y Acciones Preferidas de dicha Persona;

(2) con respecto a cualquier Persona que no sea una sociedad por acciones, todas y cada una de las participaciones en una sociedad colectiva, o participaciones de capital o en la titularidad de dicha Persona, y

(3) cualesquiera warrants, derechos u opciones de compra de cualquiera de los instrumentos o participaciones mencionados en las cláusulas (1) o (2) precedentes.

“Acciones Ordinarias” de cualquier Persona significa todas las acciones, participaciones u otras partes de interés, así como otros equivalentes (cualquiera sea su designación y tengan o no derecho de voto) de participaciones en el capital ordinario de dicha Persona, se encuentren en circulación en la Fecha de Emisión y Liquidación o se emitan con posterioridad a la misma e incluye, sin carácter taxativo, todas las series y clases de dichas participaciones en el capital ordinario.

“Acciones Preferidas” de cualquier Persona significa cualesquiera Acciones de Capital de dicha Persona que tengan derechos preferenciales sobre cualesquiera otras Acciones de Capital de dicha Persona en lo que respecta a dividendos, distribuciones o rescates o en ocasión de la liquidación.

“Agencia Calificadora” significa Moody´s, S&P o FIX.

"Bienes" significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier participación de dicha Persona en cualquier tipo de bienes o activos, sean muebles, inmuebles o mixtos, tangibles o intangibles, incluyendo Acciones de Capital de cualquier otra Persona y otros valores negociables de la misma.

"Cambio de Control" se considerará que se produce un Cambio de Control si cualquier Persona o grupo de personas que no sean uno o más tenedores Permitidos, son o se constituyen en Titulares Beneficiarios (como se define más adelante) directos o indirectos de un total superior al 50% de la facultad de voto total de las acciones con derecho a voto de la Compañía y dicha otra Persona o grupo tienen derecho a elegir una mayoría del Directorio de la Compañía (incluyendo a una Entidad Subsistente, de corresponder).

A los fines de esta definición:

(a) "Titular Beneficiario" tendrá el significado especificado en las Normas 13d-3 y 13d-5 de la Ley de Mercados de los Estados Unidos de América.

(b) "Persona" tendrá el significado correspondiente a "persona" que se emplea en los Artículos 13(d) y 14(d) de la Ley de Mercados de los Estados Unidos de América; y

(c) Se considerará que los tenedores Permitidos o cualquier otra Persona o Grupo son Titulares Beneficiarios de acciones con derecho a voto de una sociedad detentadas por cualquier otra sociedad (la "sociedad controlante") en tanto los tenedores Permitidos o dicha otra Persona o grupo, según corresponda, sean titulares beneficiarios, directos o indirectos, de un total de al menos el 50% del poder de voto de las acciones con derecho a voto de la sociedad controlante.

"Deuda" significa respecto de cualquier Persona sin duplicación: (a) todas las obligaciones por préstamos de dinero de dicha Persona; (b) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por bonos, debentures, pagarés u otros instrumentos similares; (c) todas las obligaciones de esa Persona bajo cualquier leasing que requiera ser clasificado o contabilizado como arrendamiento financiero (capital lease obligations) bajo NIIF; (d) todas las obligaciones de esa Persona emitidas o asumidas como precio de compra diferido de propiedades o de servicios, todas las obligaciones sujetas a condición de venta y todas las obligaciones bajo cualquier contrato de retención de título (pero excluyendo cuentas comerciales a pagar y otros pasivos devengados incurridos dentro del giro ordinario de los negocios); (e) todas las obligaciones exigibles y pagaderas en virtud de cartas de crédito, aceptaciones bancarias u operaciones de crédito similares, incluyendo obligaciones de reembolso en virtud de las mismas; (f) garantías de dicha Persona en relación a la Deuda referida en las cláusulas (a) a (e) anteriores y la cláusula (h) siguiente; y (g) toda Deuda de cualquier Persona del tipo referido en las cláusulas (a) a (f) anteriores, que se encuentren garantizadas por cualquier Gravamen sobre cualquier Bien o activo de dicha Persona.

"Directorio" significa, en relación con cualquier Persona, el Directorio, el comité directivo u órgano de gobierno similar de dicha Persona o cualquier comité debidamente autorizado del mismo.

"FIX" significa FIX FCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo y sus sucesores y cesionarios.

"Gravamen" significa cualquier gravamen, hipoteca, prenda, derecho real de garantía o privilegio similar.

"Grupo" significa dos (2) o más Personas que actúan en conjunto como una sociedad colectiva, sociedad en comandita, sindicato u otro grupo a los efectos de adquirir, detentar, votar o enajenar Acciones de Capital de otra Persona.

"Incurrir" significa, con respecto a cualquier Deuda u otra obligación de cualquier Persona, crear, emitir, incurrir (inclusive mediante conversión, canje o de otro modo), asumir, garantizar o de otro modo ser responsable respecto de dicha Deuda u otra obligación en el balance de dicha Persona (y los términos "Asunción", "Incurrido/a" e "Incurriendo" tendrán significados correlativos con lo que antecede).

"Moody´s" significa Moody´s Latin America Agente de Calificación de Riesgo S.A. y sus sucesores y cesionarios.

"Negocio Permitido" significa cualquier negocio relacionado, accesorio o complementario a los negocios de la Compañía y sus Subsidiarias en la Fecha de Emisión y Liquidación, incluyendo, sin carácter taxativo, cualquier actividad fuera de Argentina.

"Persona" significa cualquier persona humana, sociedad colectiva, sociedad en comandita, sociedad comercial, sociedad por acciones, sociedad de responsabilidad limitada, organización sin personería jurídica, fideicomiso o unión transitoria de empresas o una agencia gubernamental o subdivisión política de la misma.

"Préstamos" significan la deuda financiera de Cresud que está incluida en el Balance Básico de la Compañía en el rubro pasivo corriente menor a un año de acuerdo al último balance publicado.

"Reducción de la Calificación" se considerará que se ha producido una Reducción de la Calificación si dentro de los noventa (90) días de una fecha de calificación una de las Agencias Calificadoras otorga a las Obligaciones Negociables una calificación que sea inferior a la Calificación de las Obligaciones Negociables (a nivel nacional o internacional) aplicable inmediatamente antes de la fecha de calificación, siempre que dicha Reducción de la Calificación se relacione en forma total o parcial con un Cambio de Control.

"Subsidiaria" significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier otra Persona en la cual la primera detenta directa o indirectamente más de un 50% de la facultad de voto de las Acciones con Derecho a Voto en circulación de dicha otra Persona

"Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control" significa el acaecimiento de un Cambio de Control y de una Reducción de la Calificación.

"S&P" significa Standard & Poor´s Ratings Argentina S.R.L. ACR y sus sucesores y cesionarios.

"Tenedor" significa la Persona a cuyo nombre esté registrada determinada Obligación Negociable en el registro llevado por Caja de Valores en ese momento.

"Tenedores Permitidos" significa uno o más de los siguientes: (i) Eduardo S. Elsztain, Saúl Zang y Alejandro G. Elsztain junto con sus respectivos padres, hermanos, hermanas, hijos y otros familiares y cualquiera de los descendientes, herederos, legatarios y sucesores así como los cónyuges o ex-cónyuges de cualquiera de ellos, (ii) cualquier patrimonio sucesorio, tutor, custodio y demás representantes legales de cualquiera de ellos y (iii) cualquier afiliada de cualquiera de ellos o cualesquiera otras Personas (incluyendo cualquier fideicomiso, sociedad colectiva u otra entidad) controladas por o para el beneficio de los mismos.

Supuestos de Incumplimiento

En caso de que hubiera ocurrido y se mantuviera vigente uno o varios de los siguientes supuestos (los "Supuestos de Incumplimiento") respecto de las Obligaciones Negociables:

(i) La Compañía no pagara el capital o intereses (o Montos Adicionales, si hubieran) respecto de las Obligaciones Negociables en la fecha en que venzan y sean exigibles de acuerdo con sus términos, y dicho incumplimiento continuara durante un período de siete (7) días (en el caso del capital) o catorce (14) días (en el caso de los intereses o Montos Adicionales, si hubieran);

(ii) La Compañía no cumpliera u observara cualquier otro compromiso u obligación aplicables a las Obligaciones Negociables; y dicho incumplimiento continuara vigente durante un período de noventa (90) días después de que la Compañía hubiera recibido de los tenedores de por lo menos el 33% del capital total de las Obligaciones Negociables en circulación notificación escrita al efecto;

(iii) La Compañía no pagara a su vencimiento, el capital o los intereses pendientes de pago de la Deuda por un monto total exigible y pagadero equivalente a por lo menos el 10% de su activo consolidado (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) y dicho incumplimiento se mantuviera vigente después del período de gracia, si lo hubiera, aplicable antes de dicho incumplimiento; u ocurriera cualquier otro Supuesto de Incumplimiento conforme a cualquier acuerdo o instrumento relativo a dicha Deuda por un monto de capital total equivalente a por lo menos el 10% de su activo consolidado (o su equivalente en otra moneda en el momento de determinación) que diera como resultado la caducidad de plazos;

(iv) Se dictara contra la Compañía una o más sentencias o fallos judiciales en firme disponiendo el pago de sumas de dinero de más de USD 50.000.000 en total (o su equivalente en otra moneda en el momento de la determinación) (en la medida en que no estuvieran cubiertos por seguro) y no fueran revocados y, en el caso de cada una de dichas sentencias o fallos hubiera transcurrido un plazo de noventa (90) días después de su dictado sin que hubiera sido anulada, dispensada o suspendida su ejecución;

(v) Un tribunal competente dictara una resolución o fallo firme para (x) una reparación en relación a la Compañía en un procedimiento de quiebra o concurso iniciado contra ellas conforme a la Ley Nº24.522 de la República Argentina, y sus modificatorias (la —Ley de Concursos y Quiebras) o cualquier otra ley en materia de quiebras, concurso o ley similar aplicable, vigente actualmente o que rija en el futuro, o (y) la designación de un administrador, liquidador, síndico o interventor para la Compañía respecto de todos o sustancialmente todos los Bienes de la Compañía y, dicha resolución o fallo no fueran suspendidos y permanecieran vigentes por un período de noventa (90) días corridos;

(vi) Se produjera un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control en la Compañía o en IRSA;

(vii) La Compañía (a) presentara una petición de quiebra o concurso conforme a cualquier ley aplicable en materia de quiebras, concursos u otra ley similar vigente actualmente o en el futuro, (b) aceptara la designación o la toma de posesión por parte de un administrador, síndico o interventor de la Compañía para todos o sustancialmente todos los Bienes de la Compañía, o (c) efectuara cualquier cesión general en beneficio de los acreedores; o

(viii) Se tornara ilícito para la Compañía llevar a cabo o cumplir con cualquiera de sus obligaciones de pago conforme a las Obligaciones Negociables y esa condición continuara por un período de noventa (90) días después de que la Compañía haya recibido la notificación escrita de los tenedores que representen al menos el 33% en total del capital en circulación de las Obligaciones Negociables.

En tales casos, a requerimiento —mediante notificación escrita— de los tenedores de como mínimo el 33% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables, la Compañía declarará inmediatamente vencidas y pagaderas todas las Obligaciones Negociables en ese momento en circulación. En caso de que hubiera ocurrido y estuviera vigente un Supuesto de Incumplimiento establecido en la cláusula (iii) precedente respecto de las Obligaciones Negociables, tal Supuesto de Incumplimiento automáticamente quedará rescindido y anulado una vez que el supuesto de incumplimiento o incumplimiento de pago que desencadenara dicho Supuesto de Incumplimiento en virtud de la cláusula (iii) fuera remediado o subsanado por la Compañía o dispensado por la mayoría simple de los tenedores de la clase pertinente. La rescisión y anulación no afectarán ningún Supuesto de Incumplimiento posterior ni limitarán ningún derecho en consecuencia. Respecto de cualquier Supuesto de Incumplimiento o Supuestos de Incumplimiento que dieran lugar esa declaración a o aceleración que fueran subsanados con posterioridad a esa declaración, dicha declaración podrá ser rescindida por los tenedores de una mayoría simple del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación en cualquier momento después de que se hubiera declarado la caducidad de plazos respecto de las Obligaciones Negociables.

Asambleas, modificación y dispensa

La Compañía podrá, sin necesidad del consentimiento de los Tenedores, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables para cualquiera de los siguientes fines:

- agregar compromisos adicionales, supuestos de incumplimiento, restricciones, condiciones o disposiciones que sean en beneficio de los Tenedores de las Obligaciones Negociables;

- otorgar cualquier derecho o poder que nos fuera conferido;

- garantizar las obligaciones negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma;

- acreditar la sucesión de nosotros en otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de nuestros compromisos y obligaciones en las obligaciones negociables en virtud de cualquier fusión por absorción, consolidación o venta de activos;

- establecer la forma o los términos y condiciones de cualquier clase nueva de obligaciones negociables;

- cumplir con cualquier requerimiento de la CNV con el objeto de obtener o mantener la autorización de oferta pública de las Obligaciones Negociables;

- realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en este Suplemento de Prospecto, siempre que esa modificación, corrección o suplemento no afecten en forma adversa los derechos de los Tenedores de las Obligaciones Negociables; o

- realizar toda otra modificación de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, de forma tal que no afecte en forma sustancial y adversa los derechos de los Tenedores de Obligaciones Negociables en cualquier aspecto sustancial.

Se podrá efectuar modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables, así como también se podrá dispensar el cumplimiento futuro o incumplimiento anterior, a exclusiva opción de la Compañía, (i) mediante la adopción de una resolución en una asamblea de Tenedores de obligaciones negociables según lo establecido más adelante, o (ii) mediante el consentimiento fehaciente según surge de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo y/o sus modificatorias de al menos el 50% de los Tenedores del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación. Sin embargo, sin el consentimiento de los Tenedores de al menos el 2/3 (dos tercios) del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación, tal modificación o reforma y dicha dispensa no podrá, entre otras: (i) prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de capital, prima, si hubiera, o intereses sobre dicha obligación negociable, (ii) reducir el capital, la porción del capital que deba pagarse después de la caducidad de plazos, la tasa de interés o la prima pagadera al momento del rescate de cualquiera de estas obligaciones negociables, (iii) reducir nuestra obligación de pagar Montos Adicionales sobre dicha obligación negociable, (iv) acortar el período durante el cual no tengamos permitido rescatar dicha obligación negociable o permitir que rescatemos si no estuviera permitido, (v) cambiar la moneda en la cual debe pagarse cualquier obligación negociable o la prima o intereses sobre dicha obligación negociable o los lugares de pago requeridos, o (vi) reducir el porcentaje del valor nominal total de obligaciones negociables necesario para modificar, reformar o complementar las obligaciones negociables, para la dispensa del cumplimiento de ciertas disposiciones o para dispensar ciertos incumplimientos (las “Condiciones Esenciales”).

Las Obligaciones Negociables contienen disposiciones relativas a la convocatoria de asambleas de tenedores de obligaciones negociables para considerar los temas que afecten sus derechos. Las asambleas de tenedores de obligaciones negociables podrán ser convocadas por nuestro Directorio o nuestra Comisión Fiscalizadora, o cuando sea requerido por los tenedores que posean por lo menos 5% del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación. Las asambleas de tenedores que se celebren a tenor de la solicitud escrita de tenedores de obligaciones negociables serán convocadas dentro de los 40 días de la fecha en la que recibamos tal solicitud escrita. Dichas asambleas se llevarán a cabo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se podrán llevar a cabo a distancia por medios de telecomunicación de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Mercado de Capitales.

La convocatoria para una asamblea de tenedores de obligaciones negociables (la cual incluirá la fecha, lugar y hora de la asamblea, el orden del día y los requisitos de asistencia) será enviada según lo establecido bajo el título “—Notificaciones”, entre los 10 y 30 días antes de la fecha fijada para la asamblea y se publicará durante cinco días hábiles en Argentina, en el Boletín Oficial, en un diario de amplia circulación en el país y en el Boletín de la BCBA (siempre que las obligaciones negociables coticen en BYMA) y en la Página Web de A3 Mercados (siempre que las obligaciones negociables coticen en A3 Mercados). Las asambleas de tenedores podrán convocarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria en el caso de que la asamblea inicial deba ser postergada por falta de quórum. Sin embargo, para las asambleas que incluyen en el orden del día cuestiones que requieren la aprobación de Condiciones Esenciales por parte de los tenedores, la convocatoria a una nueva asamblea resultante de la postergación de la asamblea inicial por falta de quórum será enviada con ocho días de antelación por lo menos a la fecha fijada para dicha nueva asamblea, con publicaciones por tres días en el Boletín Oficial, un diario de amplia circulación en Argentina y en el Boletín de la BCBA (siempre que las obligaciones negociables coticen en BYMA).

Para votar en una asamblea de tenedores, una persona deberá ser (i) un tenedor de una o más obligaciones negociables a la fecha de registro pertinente determinada o (ii) una persona designada mediante un instrumento escrito como apoderado del tenedor de una o más obligaciones negociables.

El quórum requerido en cualquier asamblea convocada para adoptar una resolución estará constituido por las personas que tengan o representen una mayoría del valor nominal total de las obligaciones negociables en circulación, y en cualquier asamblea en segunda convocatoria estará constituido por la(s) persona(s) presente(s) en la segunda asamblea. En la primera o segunda reunión de una asamblea debidamente convocada y en la cual se hubiera constituido quórum, toda resolución para modificar o enmendar, o para dispensar el cumplimiento, de cualquier disposición de las obligaciones negociables (salvo las disposiciones que refieran a las Condiciones Esenciales) será válidamente adoptada de ser

aprobada por las personas con derecho a votar la mayoría del valor nominal total de las obligaciones negociables en ese momento en circulación representadas y con derechos de voto en la asamblea. Respecto a las Condiciones Esenciales, tanto el quórum requerido en una asamblea como la resolución que allí se adopte, será válidamente emitida si fuera aprobada por tenedores de al menos el 2/3 (dos tercios) del valor nominal de las obligaciones negociables en circulación. Todo instrumento entregado por o en representación de cualquier tenedor de una obligación negociable en relación con cualquier consentimiento de la mencionada modificación, enmienda o renuncia será irrevocable una vez entregado y será concluyente y vinculante para todos los futuros tenedores de dicha obligación negociable. Toda modificación, enmienda o dispensa de las obligaciones negociables será concluyente y vinculante para todos los tenedores de obligaciones negociables, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto, o hubieran estado presentes o no en la asamblea, y para todas las obligaciones negociables.

La Compañía designará la fecha de registro para la determinación de los tenedores de obligaciones negociables con derecho a votar en cualquier asamblea y notificará a los tenedores de las obligaciones negociables.

El consentimiento de cada Tenedor y el sentido de su voto en cada asunto sujeto a su consideración a través de una solicitud de consentimiento nos serán remitidos por un medio fehaciente de acuerdo con la ley argentina. El procedimiento utilizado para instrumentar dicha solicitud deberá garantizar (i) que los Tenedores hayan recibido previamente toda la información necesaria y (ii) el ejercicio de su derecho de aprobar o no aprobar los temas sujetos a consideración.

Nosotros, a través de nuestro Directorio, podemos definir la forma de otorgar el consentimiento y ser responsables de todo el procedimiento o podemos contratar a un tercero para ese propósito en los términos de la Ley 27.440 de Financiamiento Productivo.

El tenedor de una Obligación Negociable podrá, en cualquier asamblea de tenedores de obligaciones negociables en la cual dicho tenedor tuviera derecho a votar, o enviando su consentimiento, emitir un voto por cada dólar estadounidense del monto de capital de las obligaciones negociables en poder de dicho tenedor.

A los fines de las disposiciones precedentes, se considerará que cualquier obligación negociable, a partir de cualquier fecha de determinación, está “en circulación”, excluyendo:

(i) las obligaciones negociables que, a dicha fecha, hubieran sido canceladas o entregadas para su cancelación;

(ii) las obligaciones negociables que hubieran sido designadas para su rescate de acuerdo con sus términos o que se hubieran tornado vencidas y pagaderas a su vencimiento o de otro modo se hubiera depositado, una suma suficiente para pagar el capital, prima, intereses y Montos Adicionales u otros montos sobre dichas obligaciones negociables; o

(iii) las obligaciones negociables en lugar o en reemplazo de las cuales se hubieran entregado otras obligaciones negociables;

teniendo en cuenta que, para determinar si los tenedores del monto de capital requerido de obligaciones negociables en circulación se encuentran presentes en una asamblea de tenedores de obligaciones negociables a los fines del quórum o si han prestado su consentimiento o votado a favor de cualquier notificación, consentimiento, dispensa, modificación, reforma o complemento, no se computarán y no serán consideradas obligaciones negociables en circulación las obligaciones negociables en nuestro poder, directa o indirectamente, o en poder de cualquiera de nuestras Afiliadas, incluyendo cualquier Subsidiaria.

Inmediatamente después de aprobada cualquier modificación a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, cursaremos notificación al respecto a los tenedores de las obligaciones negociables y, de corresponder, a la CNV, describiendo en términos generales el contenido de dicha modificación.

Ejecución por parte de los tenedores de Obligaciones Negociables

Salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo, ningún tenedor de una obligación negociable tendrá derecho alguno en virtud de dicha obligación negociable, ni podrá valerse de ninguna de sus disposiciones, para iniciar un juicio, acción o procedimiento conforme a la ley, en virtud o en relación con las obligaciones

negociables, o para designar un síndico o funcionario similar, o para cualquier otro recurso en virtud de dichos documentos, a menos que (i) los tenedores de una mayoría de valor nominal de las obligaciones negociables en circulación hubieran notificado previamente por escrito a la Compañía el incumplimiento respecto de las Obligaciones Negociables y (ii) transcurridos 60 días de la recepción de tal notificación, solicitud y oferta de indemnización, dicho incumplimiento no hubiera sido subsanado por la Compañía.

Con independencia de cualquier disposición de cualquier obligación negociable, el derecho de cualquier tenedor de obligaciones negociables a percibir el pago del capital y los intereses sobre dicha obligación negociable (incluidos Montos Adicionales) en o con posterioridad a las respectivas fechas de vencimiento expresadas en dicha obligación negociable, o a entablar juicio, inclusive una acción ejecutiva individual con arreglo al Artículo 29 de la Ley de Obligaciones Negociables, para ejecutar cualquiera de dichos pagos en las respectivas fechas de vencimiento, no se verá limitado o afectado sin el consentimiento de dicho tenedor.

El titular beneficiario de obligaciones negociables representadas por una obligación negociable global podrá obtener del depositario pertinente, ante su solicitud y sujeto a ciertas limitaciones, un certificado representativo de su participación en la obligación negociable global respectiva de conformidad con la Ley de Mercado de Capitales. Este certificado permitirá al titular beneficiario iniciar acciones judiciales ante cualquier tribunal competente en Argentina, incluidas acciones ejecutivas, para obtener el pago de los montos vencidos en virtud de las obligaciones negociables.

Reintegro de Fondos; Prescripción

Los fondos depositados para el pago del capital o intereses o cualquier otro monto que deba pagarse en relación con cualquier obligación negociable (incluyendo Montos Adicionales) y que no se hubieran destinado y permanecieran sin ser reclamados tres años después de la fecha en que el capital o intereses u otro monto se hubieran tornado vencidos y pagaderos, salvo disposición en contrario conforme a la normativa aplicable, serán reintegrados previa solicitud por escrito, y el tenedor de dicha obligación negociable, salvo disposición en contrario conforme a la normativa aplicable, recurrirá a partir de ese momento exclusivamente a la Emisora para cualquier pago que dicho tenedor tuviera derecho a cobrar.

Todos los reclamos contra la Emisora por el pago de capital o intereses o cualquier otro monto que deba pagarse en relación con cualquier obligación negociable (incluyendo Montos Adicionales) prescribirán, salvo que se realicen dentro de los cinco años en el caso del capital y dos años en el caso de los intereses (i) de la fecha en que dicho pago venció por primera vez, o (ii) si el tenedor no hubiera recibido el monto completo en o con anterioridad a la fecha de vencimiento, de la fecha en la que hubiera recibido el monto completo.

Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros.

Normas comunes para títulos valores

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1852, establece el ámbito de aplicación en caso de sustracción, pérdida o destrucción de títulos valores incorporados a documentos representativos, en tanto no existan normas especiales para tipos determinados de ellos. El procedimiento se lleva a cabo en la jurisdicción del domicilio del acreedor, en los títulos valores en serie; o en la del lugar de pago, en los títulos valores individuales. Los gastos son a cargo del solicitante. La cancelación del título valor no perjudica los derechos de quien no formula oposición respecto de quien obtiene la cancelación. En los supuestos en que la sentencia que ordena la cancelación queda firme, el juez puede exigir que el solicitante preste caución en resguardo de los derechos del adquirente del título valor cancelado, por un plazo no superior a dos años.

En el caso de sustitución por deterioro, el artículo 1853 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el portador de un título valor deteriorado, pero identificable con certeza, tiene derecho a obtener del emisor un duplicado si restituye el original y reembolsa los gastos. Los firmantes del título valor original están obligados a reproducir su firma en el duplicado.

Seguidamente, el artículo 1854 del Código mencionado anteriormente refiere a que si los títulos valores instrumentaban obligaciones de otras personas, además de las del emisor, deben reproducirlas en los nuevos títulos. Igualmente debe efectuarse una atestación notarial de correlación. Cuando los terceros se oponen a reproducir instrumentalmente sus obligaciones, debe resolver el juez por el procedimiento

contradictorio más breve que prevea la ley local, sin perjuicio del otorgamiento de los títulos valores provisorios o definitivos, cuando corresponda.

Sustracción, pérdida o destrucción de los libros de registro

Si se trata de títulos valores nominativos o títulos valores no cartulares, incluso los ingresados a sistemas de anotaciones en cuenta según el artículo 1836 del Código Civil y Comercial de la Nación, la sustracción, pérdida o destrucción del libro de registro respectivo, incluso cuando son llevados por ordenadores, medios mecánicos o magnéticos u otros, debe ser denunciada por el emisor o por quien lo lleva en su nombre, dentro de las 28 (veintiocho) horas de conocido el hecho.

La denuncia debe efectuarse ante el juez del domicilio del emisor, con indicación de los elementos necesarios para juzgarla y contener los datos que puede aportar el denunciante sobre las constancias que incluía el libro. Copias de la denuncia deben ser presentadas en igual término al organismo de contralor societario, al organismo de contralor de los mercados de valores y a las entidades expresamente autorizadas por la ley especial o la autoridad de aplicación y cajas de valores respectivos, en su caso.

Recibida la denuncia, el juez ordenará la publicación de edictos por cinco días en el Boletín Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en la República Argentina para citar a quienes pretenden derechos sobre los títulos valores respectivos, para que se presenten dentro de los 30 (treinta) días al perito contador que se designe, para alegar y probar cuanto estimen pertinente, bajo apercibimiento de resolverse con las constancias que se agreguen a las actuaciones. Los edictos deben contener los elementos necesarios para identificar al emisor, los títulos valores a los que se refiere el registro y las demás circunstancias que el juez considere oportunas, así como las fechas para ejercer los derechos a que se refiere el artículo 1878 del Código Civil y Comercial de la Nación. Si el emisor tiene establecimientos en distintas jurisdicciones judiciales, los edictos se deben publicar en cada una de ellas.

Si el emisor ha sido autorizado a la oferta pública de los títulos valores a los que se refiere el registro, la denuncia debe hacerse conocer de inmediato al organismo de contralor de los mercados de valores y a las entidades expresamente autorizadas por la ley especial o la autoridad de aplicación en los que se negocien, debiéndose publicar edictos en los boletines respectivos. Si los títulos valores han sido colocados o negociados públicamente en el exterior, el juez debe ordenar las publicaciones o comunicaciones que estime apropiadas.

Las presentaciones se efectúan ante el perito contador designado por el juez. Se aplica el procedimiento de la verificación de créditos en los concursos, incluso en cuanto a los efectos de las resoluciones, los recursos y las presentaciones tardías. Las costas ordinarias del procedimiento son soportadas solidariamente por el emisor y por quien llevaba el libro, sin perjuicio de la repetición entre ellos.

El juez debe disponer la confección de un nuevo libro de registro, en el que se asienten las inscripciones que se ordenen por sentencia firme. El juez puede conceder a los presentantes el ejercicio cautelar de los derechos emergentes de los títulos valores antes de la confección del nuevo libro, en su caso, antes de que se dicte o quede firme la sentencia que ordena la inscripción respecto de un título valor determinado, conforme a la verosimilitud del derecho invocado y, de estimarlo necesario, bajo la caución que determine. En todos los casos, el emisor debe depositar a la orden del juez las prestaciones de contenido patrimonial que sean exigibles.

La denuncia de sustracción, pérdida o destrucción del libro de registro autoriza al juez, a pedido de parte interesada y conforme a las circunstancias del caso, a disponer una intervención cautelar o una veeduría respecto del emisor y de quien llevaba el libro, con la extensión que estima pertinente para la adecuada protección de quienes resultan titulares de derechos sobre los títulos valores registrados. Puede, también, ordenar la suspensión de la realización de asambleas, cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen.

Ley Aplicable, Sentencias, Jurisdicción, Notificaciones Procesales, Renuncia a Inmunidades.

Las Obligaciones Negociables se regirán por, y serán interpretadas de conformidad con, las leyes de la República Argentina.

La Compañía someterá sus controversias con relación a las Obligaciones Negociables a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA (en ejercicio de las facultades delegadas por BYMA a la BCBA en virtud de la Resolución Nº18.629 de la CNV), conforme se deriva del artículo 32, inciso f) de la Ley de

Mercado de Capitales, o el que se cree en un futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales de acuerdo con las reglas del arbitraje. Sin perjuicio de ello, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrán someter sus controversias en relación con las mismas a la jurisdicción no exclusiva del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA o el que se cree en el futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales o bien a la de los tribunales judiciales en lo comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a opción exclusiva del tenedor en cuestión. A su vez, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el tribunal judicial.

Calificación de Riesgo

Las Obligaciones Negociables Clase L Originales han sido calificadas FIX con fecha 2 de diciembre de 2025 como AAA(arg) con Perspectiva Estable. El informe puede ser consultado en la Página Web de la CNV bajo el ítem "*Regístros Públicos – Calificadoras de Riesgo*", y en el sitio web de FIX https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=218. La calificación de riesgo de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales será informada oportunamente con anterioridad al cierre del Período de Difusión Pública, mediante un aviso complementario al Suplemento de Prospecto.

Las Obligaciones Negociables Clase LI serán calificadas por FIX. La calificación de riesgo será informada oportunamente con anterioridad al cierre del Período de Difusión Pública, mediante un aviso complementario al Suplemento de Prospecto.

La calificación de un título no constituye una recomendación para comprar, vender o detentar títulos y puede estar sujeta a revisión o revocación en cualquier momento por las agencias de calificación. Las calificaciones utilizadas por las agencias calificadoras argentinas pueden diferir en aspectos significativos de las utilizadas por las agencias de calificación de los Estados Unidos de América u otros países. Se puede obtener una explicación del significado de las calificaciones de cada agencia de calificación argentina consultando a dicha agencia de calificación.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Sección VIII del Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV, los emisores que en forma voluntaria soliciten el servicio de calificación de riesgo de los valores negociables al momento de su emisión deberán mantenerlo hasta su cancelación total salvo consentimiento unánime de los tenedores de los valores negociables emitidos.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido por el artículo 47, Sección X, Capítulo I del Título IX de las Normas de la CNV y sus modificatorias, la sociedad calificadora de las obligaciones negociables, tendrá el deber de revisar de manera continua y permanente la calificación de riesgo emitida respecto a las Obligaciones Negociables, durante el período de vigencia. La sociedad calificadora deberá realizar al menos cuatro informes respecto a las Obligaciones Negociables por año. De producirse cualquier evento que pudiera producir cambios sustanciales que puedan afectar la calificación, la calificadora deberá efectuar un nuevo dictamen acerca de la calificación de las obligaciones negociables.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Procedimiento de Colocación

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas en la Argentina y colocadas por oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y demás normas vigentes y aplicables, mediante un proceso de subasta o licitación pública abierta, a través del módulo de licitaciones del SIOPEL, de A3 Mercados, un sistema que garantiza la transparencia y la igualdad de trato entre los inversores, de conformidad con las Normas de la CNV (la "Licitación Pública"). Las Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes de conformidad con las Normas de la CNV.

En la Licitación Pública, bajo la modalidad "abierta", en atención a lo dispuesto por las Normas de la CNV, tendrán la posibilidad de participar todos los interesados. Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16 hs del último día de la finalización del Período de Difusión Pública.

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. será el encargado de generar en el SIOPEL el pliego de licitación. El registro de las Órdenes de Compra para la colocación primaria de las Obligaciones Negociables será llevado a través de, y en virtud de los procesos adoptados por el SIOPEL (el "Registro").

Los Colocadores serán: BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Futuros y Opciones.com S.A., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Patagonia S.A., SBS Trading S.A., Petrini Valores S.A., Cocos Capital S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Facimex Valores S.A., Industrial Valores S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., S&C Inversiones S.A., Macro Securities S.A.U., Puente Hnos. S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A.U., Banco BBVA Argentina S.A., y ST Securities S.A.U. Los Colocadores actuarán sobre la base de sus "*mejores esfuerzos*", con el alcance del inciso a) del artículo 774 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme y de acuerdo con el procedimiento descripto en el presente Suplemento de Prospecto. Para más información, véase la sección *"Contrato de Colocación"* del presente Suplemento de Prospecto.

Constará en el Registro de manera precisa (i) los datos identificatorios del inversor o el nombre del Agente Intermediario Habilitado o Colocador y/o adherente que cargó dicha oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros, (ii) detallar la fecha y hora en que fueron efectuadas, (iii) el valor nominal de Obligaciones Negociables requeridas; (iv) el Precio Ofrecido para las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales ; (v) la Tasa Fija Solicitada de las Obligaciones Negociables Clase LI (conforme se define más adelante); y (vi) cualquier otro dato que resulte relevante.

Los inversores que quieran suscribir Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes órdenes de compra en los términos descriptos en el presente (las "Órdenes de Compra").

El período de difusión pública se efectivizará por al menos 1 (un) Día Hábil y será informado en el Aviso de Suscripción, el que será publicado en la oportunidad que determine la Compañía, conjuntamente con los Colocadores, en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV bajo el ítem *"Empresas"* y en la Página Web de A3 Mercados, bajo la sección *"Mercado Primario"* (el "Período de Difusión Pública"), mientras que la Licitación Pública tendrá lugar por al menos 1 (un) Día Hábil, y comenzará al día siguiente de finalizado el Período de Difusión Pública (el "Período de Licitación Pública"), pudiendo los inversores remitir Órdenes de Compra a los Colocadores y/o a los Agentes Intermediarios Habilitados, desde el inicio del Período de Licitación Pública hasta el cierre del mismo.

En atención al alcance de las Normas de la CNV, los Colocadores serán responsables por las Órdenes de Compra presentadas por los inversores a través suyo y por ellos ingresadas en el SIOPEL en lo relativo al control y cumplimiento de la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos (incluyendo sin limitación la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, la Ley N° 27.260, la Ley N° 27.304, la Ley N° 27.440, la Ley N° 27.446, la Ley N° 27.508, la Ley N° 27.613, la Ley N° 27.701 y la Ley N° 27.739), las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV y/o las regulaciones del BCRA) (la "Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos") de acuerdo a lo dispuesto y con el alcance establecido en la sección *"Aviso a los inversores sobre normativa*

referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo" incluida en el presente Suplemento de Prospecto y en el Prospecto.

Las Órdenes de Compra que ingresen a través de Agentes Intermediarios Habilitados, distintos de los Colocadores, también deberán cumplir con el control y cumplimiento de la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos acuerdo a lo dispuesto y con el alcance establecido en la sección "*Aviso a los inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo*" del presente Suplemento de Prospecto y del Prospecto, así como también guardar especial recaudo en los procesos de verificación y admisión de las Órdenes de Compra, especialmente en términos de riesgo de crédito y liquidación, de modo de propender a la integración efectiva de dichas Órdenes de Compra. Los mencionados controles serán exclusiva responsabilidad de tales Agentes Intermediarios Habilitados, no teniendo los Colocadores responsabilidad alguna al respecto.

Los Colocadores se reservan el derecho de solicitar documentación adicional a los inversores que presenten Órdenes de Compra ante cada Colocador, siempre observando el trato igualitario entre los inversores.

Los Colocadores podrán rechazar las Órdenes de Compra cuando dichas Órdenes de Compra no cumplan con los requisitos aquí establecidos y/o con la normativa aplicable, en particular la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos, siempre observando el trato igualitario entre ellos.

Todos los Agentes Intermediarios Habilitados podrán ser habilitados para participar en la Licitación Pública. Aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito otorgada por la Compañía, y/o los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta en la rueda. Dicho pedido deberá ser realizado a más tardar hasta las 16 hs. del último día de la finalización del Período de Difusión Pública.

Todos aquellos Agentes Intermediarios Habilitados que no cuenten con línea de crédito con los Colocadores, deberán solicitar a los Colocadores la habilitación a la rueda con antelación suficiente, a más tardar hasta las 16:00 hs. del último día de la finalización del Período de Difusión Pública, para lo cual deberán acreditar, entre otra información, el cumplimiento de la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos de forma satisfactoria para la Compañía y los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores.

La remisión de las Órdenes de Compra por parte de los inversores o por Agentes Intermediarios Habilitados implicará la aceptación y el conocimiento de todos y cada uno de los términos y condiciones establecidos bajo la presente sección.

La Compañía, de común acuerdo con los Colocadores, podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender, ampliar y/o prorrogar el Período de Difusión Pública y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, debiendo comunicar (a más tardar con al menos dos horas de anticipación al cierre del periodo de que se trate) tal situación mediante un aviso complementario al presente que será publicado en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV, bajo el ítem *"Empresas"* y en la Página Web de A3 Mercados, bajo la sección *"Mercado Primario"*. En el supuesto que se termine, modifique, suspendiere o prorrogase el Período de Licitación Pública, los inversores que hubieren presentado Órdenes de Compra podrán, a su solo criterio y sin penalidad alguna, retirar tales Órdenes de Compra en cualquier momento, mediando notificación escrita recibida por los Colocadores y/o los Agentes Intermediarios Habilitados, según corresponda, y a la Compañía, con anterioridad al vencimiento de la terminación, modificación, suspensión o prórroga del Período de Licitación Pública. Las Órdenes de Compra que no hubieren sido canceladas por escrito por los inversores una vez vencido dicho período, se considerarán ratificadas, firmes y vinculantes.

En un aviso de suscripción a ser publicado en la Página Web de la CNV vía AIF bajo el ítem *"Empresas"* y publicado por un día en el Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web de A3 Mercados, bajo la sección *"Mercado Primario"* se indicará, entre otras cuestiones, la fecha y hora de inicio y de finalización del Período de Difusión Pública y del Período de Licitación Pública, así como también la Fecha de Emisión y Liquidación (el "Aviso de Suscripción").

La oferta constará de un tramo competitivo (el "Tramo Competitivo") y de un tramo no competitivo (el "Tramo No Competitivo"). Podrán remitirse Órdenes de Compra para el Tramo Competitivo y Órdenes de

Compra para el Tramo No Competitivo. Cada inversor deberá detallar en sus Órdenes de Compra, entre otras, la siguiente información:

1. Nombre o denominación social del inversor y demás datos identificatorios o el nombre del Agente Intermediario Habilitado que cargó dicha oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros;

2. Valor nominal solicitado (el "Monto Solicitado"); sin decimales y el cual deberá ser, como mínimo, de USD 100 (Dólares Estadounidenses cien) y múltiplos de USD 1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto;

3. Aceptación del inversor del procedimiento de colocación y del mecanismo de adjudicación descripto más adelante;

4. Tipo de oferente: Inversor Institucional Local, Fondos Comunes de Inversión abiertos o cerrados, fondos de inversión locales, Compañías de Seguros y/o cualquier otro inversor que de acuerdo a los usos y prácticas del mercado de capitales, posea la calidad de inversor institucional local; Inversor Minorista (personas humana o sucesiones indivisas y/o personas jurídicas que no sean inversores Institucionales Locales); e Inversor Extranjero (persona humana o jurídica que no reside ni se encuentra establecida en la Argentina). Al respecto se recuerda la vigencia de la Resolución Nº156/2018 de la UIF mediante la cual se aprobaron los textos ordenados de la Resolución UIF Nº30-E/2017 (Anexo I), la Resolución UIF Nº21/2018 (Anexo II) y la Resolución UIF Nº28/2018 (Anexo III), en los términos del Decreto Nº891/2017 de Buenas Prácticas en Materia de Simplificación, la que estable la debida diligencia que debe ser aplicada por los sujetos obligados para la Identificación y Conocimiento del Cliente como su Monitoreo Periódico, así como la Resolución UIF Nº4/2017 y la Resolución General CNV Nº692/2017, sus modificatorias y complementarias, ambas sobre identificación de inversores extranjeros o locales cuya única finalidad sea la apertura de cuentas con motivo de inversión en el país (para más información véase la sección "*Aviso a los inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo*" del presente Suplemento de Prospecto y del Prospecto);

5. Sólo para el Tramo Competitivo de la Clase L Adicionales, deberán indicar el precio ofrecido de la Clase L Adicionales, expresado como un numero truncado a cuatro decimales (por ejemplo: 0,9950, 0,9980, 1,0001, 1,025) (el "Precio Ofrecido").

6. Sólo para el Tramo Competitivo de la Clase LI, deberán indicar la tasa de interés fija de la Clase LI solicitada expresada como un porcentaje nominal anual, truncado a dos decimales (por ejemplo: 2,00%, 2,38%, 4,41%) (la "Tasa Fija Solicitada").

Asimismo, cada inversor podrá presentar una o más Órdenes de Compra que constituirán el Tramo No Competitivo y una o más Órdenes de Compra que constituirán el Tramo Competitivo con y/o distintos Precio Ofrecido y/o distintas Tasas Fijas Solicitadas y diferentes valores nominales que se pretenda suscribir en relación a las Obligaciones Negociables, pudiendo resultar adjudicadas una, todas, o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas, de conformidad con el procedimiento que se prevé en "*Mecanismo de Adjudicación"* de esta sección.

Los inversores podrán limitar el Monto Solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de Obligaciones Negociables a emitirse (el "Porcentaje Máximo"). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada inversor en sus respectivas Órdenes de Compra correspondiente al Tramo Competitivo.

Ningún inversor podrá presentar Órdenes de Compra cuyos Montos Solicitados que superen el Monto Total Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo inversor y fueran presentadas ante uno o más Colocadores.

Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables a los inversores, en todos los casos, se tomará en consideración: (i) el valor nominal que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Compañía, y (ii) el valor nominal previsto en las Órdenes de Compra presentadas; el que sea menor.

Adicionalmente, si se trata de Agentes Intermediarios Habilitados que cuenten con línea de crédito en los Colocadores, éstos podrán recibir Órdenes de Compra telefónicas sujeto, en este caso, a que

posteriormente se remitan las correspondientes Órdenes de Compra por escrito por las vías indicadas más arriba. En dichos casos, las Órdenes de Compra serán ingresadas por los Colocadores en el SIOPEL.

Asimismo, las Órdenes de Compra contendrán una serie de requisitos formales que les aseguren a los Colocadores el cumplimiento de las exigencias normativas y la validez de las mismas, incluyendo sin limitación, la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos, como así también de que existan fondos suficientes para integrar en tiempo y forma las Obligaciones Negociables que desea suscribir indicadas en la Orden de Compra remitida, pudiendo rechazar las Órdenes de Compra que hubieran recibido cuando las mismas no cumplan con la normativa aplicable. Los Colocadores, podrán solicitar garantías que aseguren la integración de las Órdenes de Compra realizadas por los inversores, respetándose la igualdad de trato entre los inversores. A su vez, los inversores interesados deberán presentar toda la información y documentación que se les solicite, o que pudiera ser solicitada por los Colocadores, para el cumplimiento de las normas legales penales sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, las normas del mercado de capitales que impiden y prohíben el lavado de activos y financiamiento del terrorismo emitidas por la UIF y/o las Normas de la CNV. Los Colocadores podrán rechazar Órdenes de Compra de no cumplirse con tales normas o requisitos. La falta de cumplimiento de los requisitos formales o de entrega de la documentación e información que pudiera corresponder, a satisfacción de los Colocadores, dará derecho a éstos a dejar sin efecto las Órdenes de Compra respectivas, sin que tal circunstancia otorgue al inversor involucrado, a la Compañía u otras personas, derecho a indemnización alguna. En el proceso de recepción de las Órdenes de Compra e ingreso de Órdenes de Compra, los Colocadores serán responsables exclusivos del procesamiento de las Órdenes de Compra que reciban y/o ingresen, respectivamente y deberán guardar las Órdenes de Compra, por escrito, así como respaldo de cualquier otro tipo que fuere relevante, así como también en lo relativo al control y prevención de la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos de acuerdo a lo dispuesto y con el alcance establecido en la sección "*Aviso a los inversores sobre normativa referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo*" del presente Suplemento de Prospecto y del Prospecto.

De conformidad con las Normas de la CNV, durante el Período de Licitación Pública, los inversores podrán entregar a los Colocadores y/o a los Agentes Intermediarios Habilitados las Órdenes de Compra para la suscripción de las Obligaciones Negociables, que constituirán ofertas irrevocables de compra por cualquiera de los siguientes medios, los que podrán variar según la implementación que haya efectuado cada Colocador o Agente Intermediario Habilitado, a saber: (i) de forma verbal incluyendo la utilización de sistemas telefónicos con registro y grabación de llamadas que permitan identificar al cliente, (ii) por escrito en las oficinas de los Colocadores y Agentes Intermediarios Habilitados, y (iii) por otros medios electrónicos incluyendo (a) la utilización de correo electrónico (e-mail) declarado por el cliente, y (b) la página de Internet de cada Colocador o Agente Intermediario Habilitado, a través de canales de "home banking" u otras plataformas electrónicas. Las Órdenes de Compra contendrán una serie de requisitos formales que aseguren a los Colocadores y a los Agentes Intermediarios Habilitados el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de dichas Órdenes de Compra. Los Colocadores y los Agentes Intermediarios Habilitados establecerán los mecanismos que permitan la validación fehaciente de la identidad del cliente y de su voluntad y una serie de requisitos que aseguren a los Colocadores y a los Agentes Intermediarios Habilitados el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de las Órdenes de Compra. Estos requisitos podrán variar de acuerdo al medio por el cual las Órdenes de Compra sean remitidas. En todos los casos, las Órdenes de Compra deberán contener el monto nominal total a suscribir, el tipo de inversor que se trata, la Tasa Fija Solicitada para las Órdenes de Compra para el Tramo Competitivo, al igual que la declaración del inversor respecto a su conocimiento total del Prospecto, Suplemento de Prospecto y demás documentos conexos, entre otras características que establezca el respectivo Colocador o Agente Intermediario Habilitado, según sea el caso.

En atención a lo dispuesto por las Normas de la CNV, las Órdenes de Compra serán cargadas como ofertas durante el Período de Licitación Pública a través del módulo de licitaciones del SIOPEL (las "Ofertas"). Conforme con las Normas de la CNV las Ofertas serán irrevocables y no podrán ser retiradas, y sólo las Ofertas participarán en la Licitación Pública y serán adjudicadas de conformidad con el procedimiento previsto en la sección "*Mecanismo de Adjudicación*" del presente Suplemento de Prospecto. Una vez finalizada la Licitación Pública no podrán modificarse las Ofertas ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

EL RESULTADO FINAL DE LA ADJUDICACIÓN SERÁ EL QUE SURJA DEL SIOPEL. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES POR LOS PROBLEMAS, FALLAS, PÉRDIDAS DE ENLACE, ERRORES

O CAÍDAS DEL SOFTWARE DEL SIOPEL. PARA MAYOR INFORMACIÓN RESPECTO DEL SIOPEL, SE RECOMIENDA A LOS INVERSORES LA LECTURA DEL "MANUAL DEL USUARIO—COLOCADORES" Y DOCUMENTACIÓN RELACIONADA PUBLICADA EN LA PÁGINA WEB DE A3 MERCADOS.

Tramo Competitivo.

Constituirán Órdenes de Compra del Tramo Competitivo, (i) las Órdenes de Compra que indiquen un Precio Ofrecido; y (ii) las órdenes de Compra que indiquen una Tasa Fija Solicitada.

Tramo No Competitivo.

Constituirán Órdenes de Compra del Tramo No Competitivo (i) las Órdenes de Compra que no indiquen un Precio Ofrecido; y (ii) las órdenes de Compra que no indiquen una Tasa Fija Solicitada.

Las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo no se tomarán en cuenta para la determinación del Precio de Emisión de la Clase L Adicionales ni para la determinación de la Tasa Fija de la Clase LI.

Procedimiento para la Determinación del Precio de Emisión de la Clase L Adicionales.

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán ingresarse nuevas Órdenes de Compra. La Compañía y los Colocadores procederán a ordenar y analizar las Órdenes de Compra que surjan del SIOPEL, a fin de comenzar con el mecanismo de adjudicación que se describe más abajo.

En base a las Órdenes de Compra ingresadas al SIOPEL, la Compañía determinará el Precio de Emisión de la Clase L Adicionales conforme a las Órdenes de Compra del Tramo Competitivo. Una vez determinado el Precio de Emisión de la Clase L Adicionales por la Compañía, ésta informará dicho resultado, así como también comunicará el resto de la información requerida por el inciso f) del apartado A), del Artículo 7, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, en el Aviso de Resultados, el cual será publicado el día del cierre del Período de Licitación Pública en el Boletín Diario de la BCBA, en ejercicio de la facultad delegada por ByMA, en la Página Web de A3 Mercados y en la AIF.

A los efectos de determinar el Precio de emisión de la Clase L Adicionales la Compañía se basará en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV aplicables y por lo establecido por las Normas de la CNV, pudiendo emitir las Obligaciones Negociables por un monto menor o mayor al Monto Total, aunque siempre menor o igual (en conjunto con la Clase LI) al Monto Total Máximo.

Todas las Obligaciones Negociables que hubieren sido colocadas en virtud de las Órdenes de Compra adjudicadas recibirán el Precio de Emisión de la Clase L Adicionales.

Procedimiento para la Determinación de la Tasa Fija de la Clase LI

Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán ingresarse nuevas Órdenes de Compra. La Compañía y los Colocadores procederán a ordenar y analizar las Órdenes de Compra que surjan del SIOPEL, a fin de comenzar con el mecanismo de adjudicación que se describe más abajo.

En base a las Órdenes de Compra ingresadas al SIOPEL, la Compañía determinará la Tasa Fija conforme a las Órdenes de Compra del Tramo Competitivo. Una vez determinada la Tasa Fija de la Clase LI por la Compañía, ésta informará dicho resultado, así como también comunicará el resto de la información requerida por el inciso f) del apartado A), del Artículo 7, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV, en el Aviso de Resultados, el cual será publicado el día del cierre del Período de Licitación Pública en el Boletín Diario de la BCBA, en ejercicio de la facultad delegada por ByMA, en la Página Web de A3 Mercados y en la AIF.

A los efectos de determinar la Tasa Fija de la Clase LI la Compañía se basará en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV aplicables y por lo establecido por las Normas de la CNV, pudiendo emitir las Obligaciones Negociables por un monto menor o mayor al Monto Total, aunque siempre menor o igual (en conjunto con la Clase L Adicionales) al Monto Total Máximo.

Todas las Obligaciones Negociables que hubieren sido colocadas en virtud de las Órdenes de Compra adjudicadas recibirán la Tasa Fija de la Clase LI.

Mecanismo de Adjudicación.

Teniendo en cuenta el Monto Solicitado y el Precio Ofrecido y la Tasa Fija Solicitada para la Clase LI en las Órdenes de Compra y, asimismo, en base al asesoramiento de los Colocadores, determinará:

(a) la emisión de las Obligaciones Negociables Clase L Adicionales y de las Obligaciones Negociables Clase LI por hasta el Monto Total, el cual podrá ser ampliado por en conjunto por hasta el Monto Total Máximo. A los efectos de determinar el monto de emisión de las Obligaciones Negociables, la Compañía se basará en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, pudiendo, de corresponder, emitir porpor un monto menor del máximo indicado anteriormente, o decidir declarar desierta la colocación una vez finalizado el Período de Licitación Pública, cuando:

(i) no se hubieran recibido Órdenes de Compra;

(ii) los Precios Ofrecidos de la Clase L Adicionales hubieren sido inferiores a los esperados por la Compañía o la Tasas Fijas Solicitadas para la Clase LI hubieren sido superiores a los esperados por la Compañía;

(iii) el valor nominal total de las Órdenes de Compra recibidas hubiere sido inferior al esperado por la Compañía;

(iv) hubieren sucedido cambios adversos en la normativa vigente, los mercados financieros y/o de capitales locales, así como en las condiciones generales de la compañía y/o de la República Argentina, incluyendo, con carácter meramente enunciativo, condiciones políticas, económicas, financieras o de tipo de cambio en la República Argentina o crediticias de la Compañía que pudieran hacer que no resulte conveniente o torne gravosa efectuar la transacción contemplada en el presente Suplemento de Prospecto, en razón de encontrarse afectadas por dichas circunstancias la colocación o negociación de las Obligaciones Negociables; y/o

(v) los inversores no hubieren dado cumplimiento con la normativa vigente que impide y prohíbe el lavado de activos y financiamiento al terrorismo emitida por la UIF y/o las Normas de la CNV y/o cualquier otro organismo que tenga facultades en la materia;

(b) los montos a ser adjudicados por las Órdenes de Compra correspondientes al Tramo no Competitivo de las Obligaciones Negociables; y

(c) el Precio de emisión de la Clase L Adicionales de acuerdo con las Órdenes de Compra del Tramo Competitivo aplicables respectivamente, los cuales serán ordenados comenzando por las Órdenes de Compra que soliciten el mayor Precio Ofrecido hasta alcanzar el monto de emisión de Obligaciones Negociables; o la Tasa Clase LI de acuerdo con las Órdenes de Compra del Tramo Competitivo aplicables respectivamente, los cuales serán ordenados comenzando por las Órdenes de Compra que soliciten la menor Tasa Fija Solicitada de la Clase LI hasta alcanzar el monto de emisión de Obligaciones Negociables.

Si como resultado de los prorrateos, el valor nominal a asignar a un oferente bajo su respectiva Orden de Compra contiene decimales por debajo de USD 0,50 los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de las Obligaciones Negociables hacia abajo. Por el contrario, si contiene decimales iguales o por encima de USD 0,50 se le asignará USD 1 al valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar. Será desestimada cualquiera de las Órdenes de Compra que, en virtud de los prorrateos descriptos, resulte en un monto inferior a la suma de USD 100.

La Compañía y los Colocadores podrán rechazar aquellas Órdenes de Compra que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o por incumplimiento de exigencias de la Normativa sobre Prevención de Lavado de Activos.

La adjudicación de las Órdenes de Compra comenzará por el Tramo No Competitivo:

- Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo de las Obligaciones Negociables serán adjudicadas, no pudiendo superar el 50% del total que resulte adjudicado. Sin perjuicio de ello, cuando el total de las ofertas adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las ofertas adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al Monto Total Máximo, la cantidad de órdenes a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el Monto Total Máximo. En todo momento las adjudicaciones se realizarán de conformidad con el límite establecido en el Artículo 8 inciso b) de la Sección II, del Capítulo IV de las Normas de la CNV.
- En caso de que dichas Órdenes de Compra superen el 50% mencionado, y las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo, serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del total que resulte adjudicado, desestimándose cualquiera de las Órdenes de Compra que por dicho prorrateo resulte en un monto inferior a la suma de USD 100 (Dólares Estadounidenses cien).
- En el supuesto de que se adjudiquen Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del total que resulte adjudicado, el monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo.

El monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo de la siguiente forma:

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con un Precio Ofrecido de la Clase L Adicionales superior al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales serán adjudicadas al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales en su totalidad.

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con una Tasa Fija Solicitada para la Clase LI sean inferior a la Tasa Clase LI serán adjudicadas a la Tasa Clase LI en su totalidad.

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con con un Precio Ofrecido de la Clase L Adicionales igual al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales serán adjudicadas al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales en su totalidad, pero en caso de sobresuscripción, a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna de las Órdenes de Compra, desestimándose cualquiera de las Órdenes de Compra que por dicho prorrateo resulte un monto inferior a la suma de USD 100 (Dólares Estadounidenses cien).

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con con una Tasa Fija Solicitada igual a la Tasa Clase LI serán adjudicadas a la Tasa Clase LI en su totalidad, pero en caso de sobresuscripción, a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna de las Órdenes de Compra, desestimándose cualquiera de las Órdenes de Compra que por dicho prorrateo resulte un monto inferior a la suma de USD 100 (Dólares Estadounidenses cien).

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con un un Precio Ofrecido de la Clase L Adicionales, inferior al Precio de Emisión de la Clase L Adicionales, no serán adjudicadas.

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables con Tasa Fija Solicitada de la Clase LI, superior a la Tasa Clase LI, no serán adjudicadas.

El rechazo de las Órdenes de Compra, en virtud del procedimiento de adjudicación antes descripto, no generará responsabilidad de ningún tipo para la Compañía, ni los Colocadores ni tampoco otorgará a

los respectivos inversores que presentaron las Órdenes de Compra no adjudicadas derecho a reclamo y/o indemnización alguna.

La Compañía y los Colocadores no garantizan a los inversores que se les adjudicarán las Obligaciones Negociables que hubieran solicitado debido a que la adjudicación de las Órdenes de Compra y la determinación del Precio de Emisión de la Clase L Adicionales o a la Tasa Fija de la Clase LI, estará sujeta a los mecanismos descriptos en el presente. Las Órdenes de Compra excluidas por tales causas, quedarán automáticamente sin efecto, sin que tal circunstancia genere responsabilidad de ningún tipo para la Compañía, ni otorgue a sus respectivos inversores derecho a reclamo y/o a indemnización alguna. La Compañía, ni los Colocadores, no estarán obligados a informar de manera individual a cada uno de los inversores que sus Órdenes de Compra han sido excluidas.

Los inversores deberán realizar el pago del precio de suscripción correspondiente a los montos de las Obligaciones Negociables adjudicados en la Fecha de Emisión y Liquidación.

HASTA LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE LICITACIÓN PÚBLICA, LA COMPAÑÍA, CON EL ASESORAMIENTO DE LOS COLOCADORES, PODRÁ DECLARAR DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CUANDO: (I) NO SE HUBIERAN RECIBIDO ÓRDENES DE COMPRA; (II) LOS PRECIOS DE EMISIÓN DE LA CLASE L ADICIONALES SOLICITADOS HUBIEREN SIDO INFERIORES A LOS ESPERADAS POR LA COMPAÑÍA; (III) LAS TASAS FIJAS SOLICITADAS DE LA CLASE LI HUBIEREN SIDO SUPERIORES A LAS ESPERADAS POR LA COMPAÑÍA; (IV) EL VALOR NOMINAL TOTAL DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS HUBIERE SIDO INFERIOR AL ESPERADO POR LA COMPAÑÍA; (V) HUBIEREN SUCEDIDO CAMBIOS ADVERSOS EN LA NORMATIVA VIGENTE, LOS MERCADOS FINANCIEROS Y/O DE CAPITALES LOCALES, ASÍ COMO EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LA COMPAÑÍA Y/O DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, INCLUYENDO, CON CARÁCTER MERAMENTE ENUNCIATIVO, CONDICIONES POLÍTICAS, ECONÓMICAS, FINANCIERAS O DE TIPO DE CAMBIO EN LA REPÚBLICA ARGENTINA O CREDITICIAS DE LA COMPAÑÍA QUE PUDIERAN HACER QUE NO RESULTE CONVENIENTE O TORNE GRAVOSA EFECTUAR LA TRANSACCIÓN CONTEMPLADA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO, EN RAZÓN DE ENCONTRARSE AFECTADAS POR DICHAS CIRCUNSTANCIAS LA COLOCACIÓN O NEGOCIACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES; Y/O (V) LOS INVERSORES NO HUBIEREN DADO CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA VIGENTE QUE IMPIDE Y PROHÍBE EL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO EMITIDA POR LA UIF Y/O LAS NORMAS DE LA CNV Y/O CUALQUIER OTRO ORGANISMO QUE TENGA FACULTADES EN LA MATERIA.

ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN Y/O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES. DE CONFORMIDAD CON LO APROBADO POR EL DIRECTORIO CON FECHA 9 DE ENERO DE 2026, LA COMPAÑÍA PODRÁ AMPLIAR EL MONTO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR HASTA EL MONTO TOTAL MÁXIMO. LA COMPAÑÍA A SU EXCLUSIVO CRITERIO PODRÁ DECIDIR LA REAPERTURA EN CUALQUIER MOMENTO SEGÚN LAS CONDICIONES DE MERCADO LO ACONSEJEN, EN TODOS LOS CASOS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA PODRÁ HASTA LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN, DEJAR SIN EFECTO LA COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, EN CASO DE QUE HAYAN SUCEDIDO CAMBIOS EN LA NORMATIVA Y/O DE CUALQUIER OTRA ÍNDOLE QUE TORNEN MÁS GRAVOSA LA EMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PARA LA COMPAÑÍA, BASÁNDOSE EN ESTÁNDARES DE MERCADO HABITUALES Y RAZONABLES PARA OPERACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES PERTINENTES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y LA NORMATIVA APLICABLE DE LA CNV, QUEDANDO EN ESTE CASO SIN EFECTO ALGUNO LA TOTALIDAD DE LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIDAS. ESTA CIRCUNSTANCIA NO OTORGARÁ DERECHO ALGUNO DE COMPENSACIÓN O INDEMNIZACIÓN A LOS POTENCIALES INVERSORES. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ESTE TEMA VÉASE LA SECCIÓN "OFERTA DE LOS VALORES NEGOCIABLES - A) RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS VALORES NEGOCIABLES–MONTO DE EMISIÓN" Y "PLAN DE DISTRIBUCIÓN", EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

LOS INVERSORES DEBERÁN TENER PRESENTE QUE EN CASO DE SER DECLARADA DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, POR CUALQUIER CAUSA QUE FUERE, IMPLICARÁ QUE LAS RESPECTIVAS ÓRDENES DE COMPRA INGRESADAS QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO. TAL CIRCUNSTANCIA NO GENERARÁ RESPONSABILIDAD DE NINGÚN TIPO PARA LA COMPAÑÍA, NI PARA LOS COLOCADORES, NI OTORGARÁ A LOS INVERSORES QUE REMITIERON DICHAS ÓRDENES DE

COMPRA DERECHO A COMPENSACIÓN NI INDEMNIZACIÓN ALGUNA. NI LA COMPAÑÍA, NI LOS COLOCADORES ESTARÁN OBLIGADOS A INFORMAR DE MANERA INDIVIDUAL A CADA UNO DE LOS INVERSORES QUE SE DECLARÓ DESIERTA LA COLOCACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

El resultado de la adjudicación de las Obligaciones Negociables será informado mediante el Aviso de Resultados a la CNV por la AIF, bajo el ítem "*Empresas*" una vez finalizado el Período de Licitación Pública y asimismo será publicado por un día en el Boletín Diario de la BCBA, y en la Página Web de A3 Mercados, bajo la sección *"Mercado Primario"*.

Consideraciones relativas a los adquirentes de las Obligaciones Negociables:

Cada inversor en las Obligaciones Negociables o tenedor de las mismas deberá ser y se considerará que:

(i) ha declarado que está adquiriendo las Obligaciones Negociables para su propia cuenta o en relación a una cuenta de inversión respecto a la cual tal inversor o tenedor tiene la facultad exclusiva de invertir discrecionalmente y el mismo o tal cuenta de inversión reviste el carácter de inversor ubicado fuera de los Estados Unidos de América y reconoce que las Obligaciones Negociables no han sido ni serán registradas conforme con la Ley de Títulos Valores Estadounidense ni con ninguna ley estadual en materia de títulos valores y que no pueden ser ofrecidas o vendidas dentro de los Estados Unidos de América o a, o por cuenta de o para beneficio de, Personas Estadounidenses, excepto en los términos que se describen abajo; y

(ii) ha prestado su consentimiento respecto a que toda reventa u otra forma de transferencia de las Obligaciones Negociables que realice con anterioridad al vencimiento del período aplicable de restricción a las transferencias (definido como 40 días luego del comienzo de la oferta o de la Fecha de Emisión y Liquidación, lo que ocurra último) será realizada solamente fuera de los Estados Unidos de América y de conformidad con lo establecido en la Regla 904 de la Ley de Títulos Valores Estadounidense.

Asimismo, cada inversor en las Obligaciones Negociables se considerará que reconoce y acepta que las restricciones mencionadas anteriormente aplican a los tenedores de las Obligaciones Negociables, como asimismo a los titulares directos de las mismas.

Cada inversor en las Obligaciones Negociables deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Obligaciones Negociables o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Obligaciones Negociables que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones.

Inexistencia de Mercado para las Obligaciones Negociables. Estabilización.

Las Obligaciones Negociables no cuentan con un mercado secundario asegurado. Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. Si los Colocadores crean una posición en descubierto en las Obligaciones Negociables (es decir, si venden un valor nominal total mayor de Obligaciones Negociables que lo establecido en el Suplemento de Prospecto), los Colocadores podrán reducir dicha posición en descubierto mediante la compra de Obligaciones Negociables en el mercado abierto. En general, la compra de Obligaciones Negociables con fines de estabilización o para reducir una posición en descubierto podría provocar el aumento del precio de las Obligaciones Negociables por sobre el que se fijaría en ausencia de tales compras. Todas las actividades de estabilización deberán ser efectuadas de acuerdo con el Artículo 12, Sección IV, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV.

Mecanismo de Liquidación. Integración. Emisión.

La Fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores al Período de Licitación Pública y será informada en el Aviso de Suscripción. La

liquidación de las Órdenes de Compra adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación CLEAR, administrado por A3 Mercados, o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, y/o a través de los Colocadores. En la Fecha de Emisión y Liquidación, los inversores de las Órdenes de Compra efectivamente adjudicadas deberán pagar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables que hayan sido efectivamente adjudicadas hasta las doce (12) horas, acreditando el monto en Dólares Estadounidenses en Argentina en la cuenta que los Colocadores y/o los Agentes Intermediarios Habilitados, oportunamente indiquen en cada caso. Contra la recepción del monto a integrar, las Obligaciones Negociables serán transferidas a favor de los inversores a sus cuentas en Caja de Valores que los inversores hubieren indicado previamente a los Colocadores (salvo en aquellos casos, en los cuales, por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los inversores, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto).

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas en o antes de las 12 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores y Agentes Intermediarios Habilitados procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna para la Emisora y/o a los Colocadores ni otorgará a los inversores que hayan presentado las correspondientes Órdenes de Compra derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora y/o a los Colocadores.

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en forma de un Certificado Global a ser depositado en Caja de Valores en su carácter de entidad depositaria y administradora del depósito colectivo, quien emitirá los padrones correspondientes que servirán para la identificación de los beneficiarios del Certificado Global. Los tenedores de las Obligaciones Negociables renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales.

FACTORES DE RIESGO

Invertir en las Obligaciones Negociables implica asumir ciertos riesgos. Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los Inversores deberán considerar los factores de riesgo que se describen a continuación complementan y actualizan la sección "*Factores de Riesgo*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas en Argentina.

Los acontecimientos en las condiciones económicas y políticas en Argentina, y las medidas tomadas por el Gobierno argentino, han tenido y se espera que sigan teniendo un impacto significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera. Argentina es un país emergente e invertir en mercados emergentes generalmente conlleva riesgos adicionales.

La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del PBI bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sostenible de Argentina depende de una variedad de factores, tales como la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del peso frente a monedas extranjeras, la confianza de los consumidores y de los inversores extranjeros y nacionales, una inflación estable, los niveles de empleo nacional y las circunstancias de los socios comerciales regionales de Argentina.

Las condiciones económicas argentinas dependen de una variedad de factores, incluyendo los siguientes: (i) la producción interna, la demanda internacional y los precios de las principales exportaciones de *commodities* de Argentina; (ii) la competitividad y eficiencia de las industrias y servicios nacionales; (iii) la estabilidad y competitividad del Peso frente a monedas extranjeras; (iv) la inflación; (v) los déficits o superávits fiscales del gobierno y el nivel de gasto del Gobierno argentino; (vi) los niveles de deuda pública del gobierno; (vii) la inversión y el financiamiento extranjero y nacional; (viii) las políticas gubernamentales y el entorno legal y regulatorio; (ix) las fluctuaciones en las reservas internacionales del Banco Central; (x) los conflictos laborales y las huelgas; (xi) el nivel de desempleo; y (xii) la inestabilidad política y las tensiones sociales.

Según el Banco Mundial, en su informe Global Economic Prospects, publicado en junio de 2025, se estima que la economía argentina crecerá un 5,5% en 2025, y para 2026-2027, se proyecta un crecimiento promedio del 4,3%, impulsado principalmente por los desarrollos en los sectores agrícola, energético y minero. Sin embargo, estas estimaciones pueden no cumplirse.

Asimismo, según el informe World Economic Outlook del FMI publicado en octubre de 2025, se proyecta que el PBI argentino crecerá un 4,5% en 2025 y un 4% en 2026. El 10 de diciembre de 2023, Javier Milei asumió como Presidente de Argentina y se comprometió a implementar reformas económicas significativas. La actual administración enfrenta desafíos macroeconómicos significativos, tales como reducir la tasa de inflación, lograr superávits comerciales y fiscales, acumular reservas, apoyar el peso, eliminar los controles de cambio, refinanciar la deuda adeudada a acreedores privados y mejorar la competitividad de la economía argentina. Desde que asumió la administración argentina, ha implementado un gran número de medidas destinadas a desregular la economía argentina y limitar la intervención gubernamental en el sector privado, incluyendo la suspensión de licitaciones de obras públicas y la reducción de subsidios a la energía y el transporte, y se espera que se adopten más medidas en el futuro.

La economía argentina puede verse afectada si las presiones políticas y sociales inhiben la implementación por parte del Gobierno argentino de políticas diseñadas para controlar la inflación, generar crecimiento y mejorar la confianza de los consumidores y los inversores, o si las políticas implementadas por el Gobierno argentino para lograr estos objetivos no tienen éxito. Estos acontecimientos podrían afectar materialmente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Asimismo, las medidas de ajuste fiscal implementadas por el Gobierno argentino, incluyendo la reducción del gasto público y la eliminación de subsidios, podrían generar una contracción de la demanda interna y una desaceleración de la actividad económica en el corto plazo. Una contracción de la actividad económica podría afectar negativamente la demanda de nuestros productos y servicios, el acceso al

financiamiento, los niveles de empleo y el poder adquisitivo de los consumidores, lo que podría tener un efecto adverso significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera.

No podemos asegurar que una disminución en el crecimiento económico o en las condiciones políticas en Argentina no afectará adversamente nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones y cause que el valor de mercado de nuestras acciones y ADS disminuya.

La volatilidad del tipo de cambio podría afectar negativamente a la economía argentina.

El Peso argentino ha estado sujeto a una devaluación significativa frente al dólar estadounidense en el pasado y puede estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. Según la información del tipo de cambio publicada por el Banco de la Nación Argentina, el Peso argentino se ha depreciado 27,7%, 356,3% y 72,5% en 2024, 2023 y 2022, respectivamente, aunque se estima que el Peso se ha apreciado frente al dólar estadounidense en términos reales alrededor del 40% durante 2024, siendo la moneda más fortalecida en términos reales durante el último año. El valor del Peso en comparación con otras monedas depende, además de otros factores, del nivel de reservas internacionales mantenidas por el Banco Central, las cuales también han mostrado fluctuaciones significativas en años recientes. Al 26 de noviembre de 2025, las reservas internacionales del Banco Central totalizaban USD 41.899 millones.

Las fluctuaciones en el valor del peso también pueden afectar adversamente a la economía argentina, nuestra condición financiera y resultados de operaciones. La devaluación del Peso argentino puede tener un impacto negativo en la capacidad de ciertas empresas argentinas para servir su deuda denominada en moneda extranjera, conducir a una alta inflación, reducir significativamente los salarios reales, poner en peligro la estabilidad de negocios cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno, incluyendo los servicios públicos y la industria financiera, y afectar adversamente la capacidad del Gobierno argentino para honrar sus obligaciones de deuda externa.

Por otro lado, una apreciación significativa del Peso argentino frente al dólar estadounidense también presenta riesgos para la economía argentina, incluyendo la posibilidad de una reducción en las exportaciones (como consecuencia de la pérdida de competitividad externa). Cualquier aumento de este tipo también podría tener un efecto negativo en el crecimiento económico y el empleo, reducir los ingresos del sector público argentino provenientes de la recaudación de impuestos en términos reales, y tener un efecto adverso material en nuestro negocio, nuestros resultados de operaciones, y nuestra capacidad para pagar nuestra deuda dentro de las respectivas fechas de vencimiento y puede afectar el valor de mercado de nuestras acciones, como resultado de los efectos generales del debilitamiento de la economía argentina.

No podemos predecir si, y en qué medida, el valor del Peso argentino se depreciará o apreciará frente al dólar estadounidense u otras monedas extranjeras, y cómo estas incertidumbres afectarán nuestros negocios.

Los acontecimientos económicos y políticos en Argentina, y el riesgo de un retorno a políticas intervencionistas, podrían afectar negativamente a los sectores en los que operamos.

El Gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y nuestra Compañía ha operado en un entorno altamente regulado. En el pasado, las administraciones argentinas han intervenido directamente en la economía, incluso a través de expropiaciones y nacionalizaciones, la imposición de controles de precios y controles de cambio, y otras medidas que limitaron significativamente la actividad del sector privado.

Desde diciembre de 2023, la administración actual ha buscado implementar políticas centradas en la desregulación, la reducción de la intervención estatal en la economía, el ajuste fiscal y la liberalización de los mercados. Si bien estas políticas buscan fomentar la actividad del sector privado y la inversión extranjera, siguen sujetas a desafíos políticos, económicos y sociales, y su sostenibilidad a largo plazo es incierta.

El 22 de septiembre de 2025, a través del Decreto No. 682/2025, el gobierno argentino anunció la eliminación de los derechos de exportación sobre más de 70 productos agroindustriales, impactando directamente las exportaciones argentinas de granos, carne y subproductos. El decreto establece una tasa de impuesto a la exportación del 0% hasta el 31 de octubre de 2025 o hasta que se agote la cuota de USD 7 mil millones en declaraciones juradas de ventas al exterior. La reducción a 0% de los derechos de

exportación para carne de res, ave y caballo, animales vivos y subproductos se aplicó hasta el 31 de octubre de 2025, y seguirá vigente ya que no está incluida en la cuota de USD 7 mil millones.

Además, futuros desarrollos políticos pueden resultar en una reversión de las políticas actuales. Un cambio en la administración gubernamental podría conducir a la reintroducción de medidas como expropiaciones, nacionalizaciones, modificaciones contractuales obligatorias, controles de precios, controles de cambio, o cambios en las políticas impositivas, incluyendo aumentos de impuestos y reclamos retroactivos. La recurrencia de tales medidas podría tener un efecto adverso material en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

En las elecciones legislativas celebradas en la Provincia de Buenos Aires el 7 de septiembre de 2025, el partido de oposición Fuerza Patria obtuvo aproximadamente el 47,28% de los votos frente al 33,71% de la coalición gobernante La Libertad Avanza, asegurando así una mayoría en la legislatura provincial. Este resultado puede aumentar la incertidumbre política a nivel nacional y el riesgo de reversión de políticas.

El 26 de octubre de 2025 se celebraron las elecciones legislativas nacionales de medio término en Argentina, en las cuales se renovaron 127 de los 257 miembros de la Cámara de Diputados y 24 de los 72 miembros del Senado. La coalición oficialista La Libertad Avanza, obtuvo una amplia victoria a nivel nacional, alcanzando aproximadamente el 40% de los votos y consolidando su posición en el Congreso. Como resultado, el oficialismo logró incrementar significativamente su representación parlamentaria, lo que podría facilitar la implementación de parte de su agenda económica y política.

Con fecha 26 de diciembre de 2025, se sancionó la Ley N° 27.798, la cual establece el Presupuesto General para el ejercicio 2026 junto con la Ley de Inocencia Fiscal. Este marco normativo contempla una inflación anual del 10,1%, un crecimiento proyectado del PBI del 5% y un tipo de cambio de ARS 1.423 hacia finales de dicho periodo. Asimismo, la planificación fiscal prevé alcanzar un superávit primario del 1,5% del PBI y un superávit financiero del 0,2%.

La Ley N° 27.799 ("Ley de Inocencia Fiscal"), vigente desde enero de 2026, introdujo modificaciones relevantes al régimen penal tributario y al procedimiento fiscal, incluyendo la redefinición de los umbrales de punibilidad de los delitos tributarios, criterios vinculados a la extinción de la acción penal y cambios en el enfoque de la persecución penal por parte de la autoridad fiscal nacional y los tribunales competentes, reforzando el principio de inocencia del contribuyente. La aplicación práctica de la Ley podría no producir los efectos de previsibilidad, seguridad jurídica y reducción de la litigiosidad tributaria perseguidos. Si bien la norma limita la persecución penal en determinados supuestos y eleva los umbrales para la configuración de delitos tributarios, su alcance efectivo depende de la reglamentación que se dicte, de los criterios interpretativos adoptados por la autoridad fiscal nacional (ARCA) y de la interpretación que realicen los tribunales competentes. Interpretaciones restrictivas, criterios cambiantes o eventuales modificaciones normativas futuras podrían limitar el alcance de los efectos previstos por la Ley. La Ley no excluye la aplicación de otros regímenes sancionatorios ni exime del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo. En consecuencia, los contribuyentes y sujetos obligados continúan expuestos a riesgos de fiscalización, sanción administrativa o penal y a contingencias derivadas del incumplimiento de obligaciones de compliance. No puede asegurarse que la Ley de Inocencia Fiscal genere una reducción sostenida de la litigiosidad tributaria ni un incremento permanente en los niveles de cumplimiento fiscal. Eventuales cuestionamientos judiciales vinculados a su constitucionalidad, a su alcance temporal o a su aplicación práctica podrían tener un efecto adverso material en nuestras operaciones, nuestra situación financiera y en el clima general de negocios en la República Argentina.

El impacto de este nuevo escenario político y de las medidas que el Gobierno argentino pudiera adoptar en consecuencia sobre la economía argentina en general, y sobre el sector bancario en particular, continúa siendo incierto. No puede preverse con certeza qué políticas implementará el Gobierno en el futuro ni cómo podrían afectar la economía del país, nuestros resultados operativos o nuestra situación financiera.

Además, no se puede dar ninguna seguridad de que, en el futuro, no se impondrán restricciones o controles monetarios o de cambio adicionales. Las medidas existentes y futuras pueden afectar negativamente la competitividad internacional de Argentina, desincentivando las inversiones extranjeras y los préstamos por parte de inversores extranjeros o aumentando la salida de capital extranjero, lo que

podría tener un efecto adverso en la actividad económica en Argentina, y lo cual a su vez podría afectar adversamente nuestro negocio y resultados de operaciones. No podemos predecir cómo estas condiciones afectarán nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera. Cualquier restricción a la transferencia de fondos al extranjero impuesta por el Gobierno argentino podría socavar nuestra capacidad para pagar dividendos sobre nuestros ADS o realizar pagos (de capital o intereses) bajo nuestro endeudamiento pendiente en dólares estadounidenses, así como para cumplir con cualquier otra obligación denominada en moneda extranjera.

No podemos afirmar que el marco económico, regulatorio, social y político argentino o las políticas o medidas que el Gobierno argentino adopte o pueda adoptar, no afectarán adversamente el valor de mercado de nuestras acciones y ADS, nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones.

Las políticas o medidas que adopte el Gobierno argentino de tiempo en tiempo pueden afectar negativamente a la economía argentina y a los sectores en los que operamos.

El Gobierno argentino ha ejercido históricamente una influencia significativa sobre la economía, y nuestra Compañía ha operado en un entorno altamente regulado. En el pasado reciente, el Gobierno argentino ha intervenido directamente en la economía, incluso a través de la implementación de medidas de expropiación y nacionalización, controles de precios y controles de cambio.

Dado que operamos en un contexto en el que la ley vigente y las regulaciones aplicables cambian frecuentemente, en parte como resultado de cambios en las administraciones gubernamentales, es difícil predecir si y cómo nuestras actividades se verán afectadas por dichos cambios.

En 2023, el Presidente Milei anunció varias medidas y políticas, incluyendo el Decreto 70/2023, que inició una serie integral de medidas diseñadas para reformar la economía argentina. El decreto realizó varias enmiendas en diversas áreas, tales como política económica, laboral, de comercio exterior, energética y legal, a menudo con el objetivo de derogar regulaciones relevantes. Adicionalmente, se implementaron ajustes significativos en el Código Civil y Comercial argentino, principalmente centrados en obligaciones en moneda extranjera, así como la flexibilización de la regulación de contratos y las restricciones a la autoridad judicial en la intervención contractual.

Aunque el Decreto No. 70/2023 entró en vigencia a partir del 29 de diciembre de 2023, sigue sujeto a revisión del congreso y judicial. El Decreto No. 70/2023 fue rechazado por el Senado argentino el 14 de marzo de 2024. A la fecha de este Suplemento, ciertas acciones legales están pendientes cuestionando la constitucionalidad del decreto.

Junto con el Decreto 70/2023, el Presidente Milei presentó un proyecto de ley denominado "Ley Ómnibus" al Congreso, que incluía medidas económicas liberales y un fuerte ajuste fiscal. El proyecto de ley tenía como objetivo desregular la economía, reducir ministerios y estructuras del Gobierno, flexibilizar las leyes laborales y privatizar empresas de propiedad estatal. En abril de 2024, el Gobierno argentino presentó al Congreso argentino una nueva versión del proyecto de ley de Ley Ómnibus con un alcance más limitado debido a la falta de consenso político y la resistencia tanto en el Congreso como en distintos sectores sociales, empresariales y sindicales. Finalmente, 27 de junio de 2024, el proyecto de ley fue aprobado por el Congreso argentino.

La incertidumbre política y económica sigue siendo alta, incluso como resultado de las elecciones legislativas de medio término que se espera que tengan lugar en Argentina el 26 de octubre de 2025, las cuales pueden influir en la capacidad del Congreso y del Gobierno para aplicar nuevas medidas políticas y económicas, y pueden afectar a las medidas ya vigentes, lo que puede tener un efecto negativo en la economía argentina y en nuestro negocio y resultados de operaciones. Además, no podemos asegurar que las reformas regulatorias introducidas por el Presidente Milei se mantendrán a largo plazo. Los tribunales argentinos han suspendido ciertas disposiciones del Decreto No. 70/2023, particularmente aquellas relacionadas con asuntos laborales que requieren que las empresas asuman una mayor responsabilidad por los costos y riesgos asociados con la mano de obra subcontratada y el cálculo de salarios, indemnizaciones por despido y contribuciones a la seguridad social.

Además, las empresas que operan en Argentina pueden enfrentar riesgos tales como huelgas, disturbios sociales, modificación obligatoria de contratos existentes y cambios en las políticas impositivas, incluyendo aumentos de impuestos y reclamos fiscales retroactivos.

No podemos garantizar que el marco económico, regulatorio, social y político argentino o las políticas o medidas que el Gobierno argentino adopte o pueda adoptar, no afectarán adversamente el valor de mercado de nuestras acciones y ADS, negocio, condición financiera y/o resultados operacionales, ni podemos afirmar que serán exitosas en la corrección del sector de producción de energía en Argentina.

El mantenimiento o la implementación de regulaciones de control de cambio adicionales, restricciones a las transferencias al extranjero y restricciones al flujo de capital podrían limitar la disponibilidad de crédito internacional y podrían amenazar el sistema financiero.

En el pasado, el gobierno argentino ha incrementado los controles sobre la venta de moneda extranjera, limitando las transferencias de fondos al extranjero. Las medidas tomadas por el gobierno argentino restringieron significativamente el acceso al mercado de cambio oficial y, como resultado, se desarrolló un mercado de comercio de dólar estadounidense no oficial en el cual el tipo de cambio Peso-dólar estadounidense difería sustancialmente del tipo de cambio Peso-dólar estadounidense oficial. Los controles de cambio se aplicaron con respecto al acceso al mercado de cambio por parte de residentes para fines de ahorro e inversión en el extranjero, el pago de deudas financieras externas en el extranjero, el pago de dividendos en moneda extranjera en el extranjero, los pagos de importaciones y exportaciones de bienes y servicios, y la obligación de repatriar y liquidar las ganancias de las exportaciones de bienes y servicios por Pesos, entre otros.

En septiembre de 2020, el Banco Central emitió la Comunicación "A" 7106 que restringía el acceso al mercado de cambios para el repago de pagos de capital bajo ciertas deudas financieras externas que vencían entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021, lo que llevó a muchos prestatarios a reestructurar o refinanciar sus deudas. Estas restricciones fueron enmendadas y aplicadas a la deuda financiera externa con vencimiento entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2023. No podemos asegurar si el Banco Central adoptará restricciones similares en el futuro.

El 11 de abril de 2025, el Banco Central anunció el inicio de la "fase 3" de su programa económico que introduce cambios significativos en su política monetaria y cambiaria. Se implementó un sistema de tipo de cambio de flotación administrada, permitiendo que el dólar estadounidense fluctúe dentro de una banda de ARS 1.000 a ARS 1.400, ajustada mensualmente en aproximadamente un 1%. El gobierno argentino levantó los controles de cambio como resultado de lo cual los individuos ahora no enfrentan restricciones para acceder al mercado de cambio oficial, y los recargos impositivos son eliminados, excepto para transacciones de turismo y tarjeta de crédito. No obstante, se mantienen ciertas limitaciones regulatorias, tales como la restricción que impide a las personas que accedan al mercado de cambio oficial operar en los mercados financieros de contado con liquidación o dólar MEP durante los 90 días posteriores a la compra de moneda extranjera oficial. Para las personas jurídicas, las restricciones a los pagos de importación y la repatriación de dividendos fueron aliviadas, mientras que se introdujo un nuevo bono BOPREAL para abordar pasivos externos heredados. El programa de incentivo a la exportación conocido como el "dólar blend" fue eliminado para simplificar el mercado de cambio. El marco de política monetaria fue reformado para centrarse en un control estricto de los agregados monetarios, particularmente el agregado transaccional privado M2, sin financiamiento monetario del déficit fiscal ni pagos de intereses sobre pasivos del Banco Central.No podemos anticipar cuánto tiempo estarán vigentes las medidas actuales o si se impondrán restricciones adicionales. El gobierno argentino podría mantener o imponer nuevos controles de cambio, restricciones y tomar otras medidas en respuesta a la fuga de capitales o una depreciación significativa del Peso, lo que a su vez podría limitar el acceso a los mercados de capital internacionales y afectar la economía argentina. Además, la evolución de las restricciones y medidas de control de cambio puede resultar en solicitudes de información, acciones de cumplimiento y sanciones por parte del Banco Central debido a interpretaciones divergentes de las regulaciones de cambio.

Además, durante 2023, la imposición de controles de cambio adicionales profundizó la diferencia entre el tipo de cambio oficial, que se utiliza actualmente para operaciones tanto comerciales como financieras, y otros tipos de cambio informales que surgen implícitamente como resultado de ciertas operaciones comúnmente realizadas en el mercado de capitales. Sin embargo, en un esfuerzo por abordar el déficit fiscal, el gobierno argentino implementó un ajuste cambiario, que ha reducido la brecha entre el tipo de cambio oficial y los otros tipos de cambio informales.

El gobierno argentino podría mantener un único tipo de cambio oficial o crear múltiples tipos de cambio para diferentes tipos de transacciones, modificando sustancialmente el tipo de cambio aplicable al cual

adquirimos moneda para diferentes propósitos. Además, las medidas existentes o futuras podrían socavar las finanzas públicas del gobierno argentino, lo que podría afectar adversamente a la economía de argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La inflación podría afectar negativamente a la economía argentina y a nuestros resultados operativos.

Históricamente, la inflación ha socavado materialmente a la economía argentina y la capacidad del Gobierno para crear condiciones que permitan el crecimiento económico en Argentina. En años recientes, Argentina ha enfrentado presiones inflacionarias, evidenciadas por precios significativamente más altos del combustible, la energía y los alimentos, entre otros factores.

La administración Milei ha aplicado ciertas medidas en relación con la desregulación de precios en el suministro de alimentos, seguros de salud, comunicaciones, transporte, tarifas de electricidad y gas y el precio de la gasolina que han afectado a los precios, creando presión inflacionaria adicional durante diciembre de 2023 y 2024.

Según datos publicados por el INDEC, durante 2024 hubo una desaceleración significativa de la inflación interanual con respecto a 2023. La variación del IPC Nacional durante 2024 fue del 117,8%, una desaceleración significativa en comparación con el 211,4% en 2023. No obstante la desaceleración de la inflación durante 2024, la inflación sigue siendo alta. Durante 2025, las tasas del IPC fueron 2,2% en enero, 2,4% en febrero, 3,7% en marzo, 2,8% en abril, 1,5% en mayo, 1,6% en junio, 1,9% en julio, 1,9% en agosto, 2,1% en septiembre y 2,3% en octubre de 2025 consolidando una tasa de inflación decreciente en comparación con 2024. El 7 de noviembre de 2025, el Banco Central anunció según su encuesta de expectativas de mercado (*Relevamiento de Expectativas de Mercado*) que para los últimos meses de 2025 se proyecta una inflación nivel general en torno del 2,0% mensual, al tiempo que volvería a un sendero mensual descendente a partir de diciembre hasta alcanzar 1,6% en abril de 2026. A la fecha de este Suplemento, el Gobierno argentino parece haber estabilizado el valor del Peso argentino a través de políticas fiscales y monetarias que tienen un impacto positivo en la reducción de las tasas de inflación. Si dichas políticas no pueden mantenerse, o en el futuro ya no son efectivas, se podría esperar un aumento en las tasas de inflación.

Una alta tasa de inflación afecta la competitividad externa de Argentina al diluir los efectos de la depreciación del Peso, impactando negativamente el empleo y el nivel de actividad económica y socavando la confianza en el sistema bancario de Argentina, lo que puede limitar aún más la disponibilidad de crédito nacional e internacional para las empresas. A su vez, una porción de la deuda de Argentina sigue siendo ajustada por el "CER", un índice monetario que está fuertemente correlacionado con la inflación. Por lo tanto, cualquier aumento significativo en la inflación impulsaría un aumento en la deuda externa argentina, ya sea en su totalidad o en parte, y consecuentemente en las obligaciones financieras de Argentina, lo que podría exacerbar la tensión sobre la economía argentina. Un entorno inflacionario podría socavar nuestros resultados de operaciones, afectar adversamente nuestra capacidad para financiar las necesidades de capital de trabajo de nuestros negocios en términos favorables y nuestros resultados de operaciones y hacer que el valor de mercado de nuestras acciones y ADS y nuestras acciones disminuya.

Existe incertidumbre con respecto a la efectividad de las políticas implementadas por el Gobierno argentino para controlar, mantener y reducir aún más la inflación y el impacto potencial de esas políticas en el futuro. No podemos asegurar que las tasas de inflación no aumentarán en el futuro o que las medidas tomadas o a tomar por el Gobierno argentino para controlar la inflación serán efectivas a largo plazo. Una alta inflación puede afectar adversamente a la economía argentina, lo que a su vez puede tener un impacto negativo en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

El alto nivel de gasto público en Argentina podría tener consecuencias adversas a largo plazo para la economía argentina.

En el pasado, el gobierno argentino ha sostenido altos niveles de déficit fiscal y ha recurrido regularmente al Banco Central para obtener parte de sus requisitos de financiación. En 2022, el gasto del sector público aumentó aproximadamente un 54,8% y el gobierno logró un déficit fiscal primario del 2,4% del PBI de Argentina, según el Ministerio de Economía. En 2023, los ingresos del sector público disminuyeron aproximadamente un 4,7%, principalmente como resultado de la disminución significativa de los ingresos

a causa de la sequía que ocurrió en 2023, los gastos públicos disminuyeron un 4,9%, principalmente debido a una reducción en términos reales en los beneficios sociales y subsidios, y el gobierno logró un déficit fiscal primario del 2,9% del PBI. En 2024, los ingresos del sector público aumentaron aproximadamente un 7,2% en términos reales y los gastos públicos disminuyeron un 4,4% en comparación con 2023, principalmente debido a la reducción de las obras públicas, y el gobierno logró un superávit fiscal primario del 1,8% del PBI.

A pesar del compromiso de la actual administración de eliminar el déficit fiscal, y el logro de un superávit fiscal financiero y primario en 2024, no podemos asegurar que tales niveles de gasto público e ingresos del sector público puedan ser sostenidos por el Gobierno. Como resultado, no podemos asegurar que en el futuro el Gobierno no buscará financiar su déficit obteniendo acceso a la liquidez disponible en las instituciones financieras locales. En ese caso, las iniciativas gubernamentales que aumenten la exposición de las instituciones financieras locales al sector público podrían afectar la liquidez y la calidad de los activos del sistema financiero y tener un efecto negativo en la confianza de los clientes en el sistema financiero.

La capacidad de Argentina para obtener financiamiento en los mercados internacionales podría verse limitada, lo que podría afectar su capacidad de implementar reformas y fomentar el crecimiento económico.

El historial de *defaults* de deuda externa de Argentina y el litigio prolongado con acreedores *holdout* pueden repetirse en el futuro e impedir que empresas argentinas como nosotros accedan a los mercados de capital internacionales, o pueden resultar en costos más altos y condiciones de financiación más costosas, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y capacidad para cumplir con nuestras obligaciones. Tras el *default* de su deuda externa en 2001, Argentina intentó reestructurar su deuda pendiente a través de ofertas de canje en 2005 y nuevamente en 2010. Tenedores que representaban aproximadamente el 93% de la deuda en *default* de Argentina participaron en los canjes, pero varios tenedores de bonos no participaron e iniciaron acciones legales contra Argentina. El Gobierno finalmente llegó a acuerdos con dichos tenedores de bonos después de más de 15 años de litigio. Adicionalmente, en agosto de 2020, el Gobierno negoció con éxito la reestructuración de la deuda en bonos argentinos que representaba aproximadamente USD 65 mil millones adeudados a varios tenedores de bonos.

En 2009, Argentina firmó un acuerdo de *swap* con la República Popular China por CNY 70 mil millones (aproximadamente USD 9,9 mil millones). En junio de 2024, el Gobierno argentino alcanzó un acuerdo con la República Popular China para refinanciar el *swap*, en virtud del cual las fechas de vencimiento del *swap* se extendieron a 2025 y 2026. Se espera que el *swap* con China venza a mediados de 2026. Una devaluación del yuan chino podría afectar el valor de la deuda denominada en esa moneda y el saldo de reservas del Banco Central.

En enero de 2022, Argentina firmó un acuerdo con el FMI a 30 meses para refinanciar la deuda originalmente tomada del FMI en 2018, por un monto que superaba los USD 40 mil millones. El acuerdo expiró a finales de 2024, al finalizar su plazo original; sin embargo, las obligaciones de repago bajo ese programa, incluyendo intereses y recargos, permanecen pendientes y están programadas para ser atendidas en los próximos años.

En diciembre de 2023, bajo la administración del Presidente Milei, el Banco de Desarrollo de América Latina otorgó un préstamo a Argentina por USD 960 millones, destinado como financiación *puente* para permitir a Argentina cubrir sus pagos de servicio de la deuda al FMI. En noviembre de 2024, el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial proporcionaron financiación a Argentina por un monto de aproximadamente USD 4 mil millones.

En abril de 2025, el FMI aprobó un nuevo acuerdo con Argentina por un total de aproximadamente USD 20 mil millones, con un plazo de 10 años y un período de gracia de cuatro años y medio para los pagos de principal. Se espera que los desembolsos bajo este acuerdo sumen USD 15 mil millones para finales de 2025, de los cuales USD 12 mil millones fueron desembolsados en abril de 2025 y USD 2 mil millones en agosto de 2025, y se espera que USD 1 mil millones sean desembolsados antes de finales de 2025. El programa tiene como objetivo fortalecer las reservas del Banco Central, levantar parcialmente los controles de divisas con una banda entre 1.000 y 1.400 pesos por dólar, y estabilizar el tipo de cambio. Los USD 12 mil millones del primer desembolso se utilizaron para repagar completamente los bonos no

transferibles del Banco Central con vencimiento en 2025 y 2026, y para repagar parcialmente los bonos no transferibles del Banco Central con vencimiento en 2029.

En el pasado, Argentina ha negociado enmiendas a sus instrumentos de deuda con los miembros del Club de París. En 2020, Argentina pospuso el pago de USD 2,1 mil millones que vencía en mayo de 2020 y posteriormente propuso extender otros vencimientos y reducir las tasas de interés de dichos instrumentos. Después de varias extensiones y un préstamo "puente" temporal celebrado entre Argentina y los miembros del Club de París para evitar el *default* bajo los instrumentos de deuda existentes, en octubre de 2022 se firmó una adenda que reprogramaba el pago de USD 1.971 mil millones, reduciendo la tasa de interés inicial del 9% al 3.9% en las primeras cuotas y extendiendo los vencimientos hasta 2028. En junio de 2023, Argentina firmó acuerdos bilaterales con 15 de los 16 países acreedores para refinanciar la deuda pendiente.

En mayo de 2025, el Gobierno argentino publicó el Decreto No. 313/2025 aprobando la concesión a Argentina de un préstamo de USD 500 millones por el Banco Interamericano de Desarrollo para financiar la balanza de pagos de Argentina y mejorar el marco de política monetaria y cambiaria en Argentina. Se espera que el desembolso de USD 500 millones se realice en un solo pago, con repago a lo largo de siete años bajo un cronograma de amortización semestral.

En octubre de 2025, el Secretario del Tesoro de los Estados Unidos, Scott Bessent, confirmó que el Gobierno de los Estados Unidos alcanzó un acuerdo con el Gobierno argentino para implementar un swap de monedas por USD 20.000 millones con el Banco Central. En ese mismo marco, informó que el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos vendió dólares en el mercado local, lo que implicó la compra de pesos como parte de las medidas destinadas a fortalecer la estabilidad cambiaria. Sin embargo, el 14 de octubre de 2025, el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, recibió a Javier Milei en la Casa Blanca. Durante la reunión, Trump anunció el acuerdo de swap de divisas por 20.000 millones de dólares, pero remarcó que el respaldo financiero está condicionado al éxito electoral del partido La Libertad Avanza en las elecciones. Asimismo, el 15 de octubre de 2025, Scott Bessent, anunció que Estados Unidos busca concretar un nuevo fondo privado de 20.000 millones de dólares para Argentina. La iniciativa apuntaría a fortalecer el mercado de deuda de Argentina a través de la participación de bancos privados y fondos soberanos.

El 6 de octubre de 2025, JP Morgan anunció la eliminación de Argentina de su índice EMBI+, que mide el riesgo soberano en tiempo real, y su inclusión únicamente en el índice EMBI Global Diversified, que se actualiza una vez al día. Este cambio puede reducir la visibilidad y la liquidez de los instrumentos de deuda argentinos y podría afectar negativamente la percepción de los inversores sobre el riesgo crediticio soberano y corporativo argentino. Una posible disminución en la demanda de los inversores o un aumento en la prima de riesgo requerida para los emisores argentinos podría resultar en costos de financiación más altos y un acceso reducido a los mercados de capital internacionales. Cualquier desarrollo de este tipo podría afectar adversamente el valor de mercado de nuestros títulos de deuda y nuestra capacidad para obtener financiación en términos favorables.

La economía argentina puede verse afectada negativamente como consecuencia de un descenso de los precios internacionales de las materias primas.

La economía de Argentina se ha centrado históricamente en la producción y exportación de ciertos *commodities*, incluyendo productos agrícolas como cereales, grasas y aceites, carne vacuna y productos lácteos, y petróleo. La dependencia de Argentina en la producción y exportación de estos *commodities* ha hecho al país más vulnerable a las fluctuaciones en sus precios.

El mercado de *commodities* se caracteriza por su volatilidad. Una disminución en los precios de los *commodities* puede afectar adversamente a los ingresos fiscales del Gobierno y a la economía en su conjunto y, como resultado, impactar negativamente nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera. Dada su dependencia de estos *commodities* agrícolas, Argentina también es vulnerable a eventos climáticos, como las sequías que ocurrieron en en 2018 y 2023, que pueden afectar negativamente la producción de productos agrícolas, reduciendo los ingresos fiscales y el flujo de entrada de dólares estadounidenses.

El conflicto entre Rusia y Ucrania y el conflicto en el Medio Oriente han afectado y podrían seguir afectando a otros países a nivel mundial, generando aumentos en los precios internacionales del petróleo,

el gas y otros *commodities*, incluidos los producidos por Argentina. Sin embargo, una disminución a largo plazo en el precio internacional del petróleo afectaría negativamente las perspectivas de petróleo y gas de Argentina y resultaría en una disminución de la inversión extranjera en estos sectores. Además, las políticas de comercio exterior anunciadas por la administración de Donald Trump en EE.UU. pueden tener un impacto significativo en los precios internacionales y, consecuentemente, en la demanda. No podemos predecir el impacto que estas políticas puedan tener en los niveles de inversión y precios de los *commodities*, y cómo estos impactos pueden afectar a la economía argentina.

Adicionalmente, el 3 de enero de 2026, Estados Unidos lanzó una serie de ataques aéreos contra Venezuela, donde se capturó y se extrajó del país al presidente Nicolás Maduro y a su esposa, la primera dama Cilia Flores. Tras los ataques, Venezuela declaró el estado de emergencia nacional, y el Tribunal Superior de Justicia venezolano como consecuencia de la captura de Maduro proclamo a la vicepresidente, Delcy Rodríguez, como presidente de Venezuela. Desconocemos las consecuencias que esta acción militar de Estados Unidos pueda tener en Venezuela, en la región, y/o a nivel global.

Una disminución sostenida en el precio internacional de los principales *commodities* exportados por Argentina, o cualquier futuro evento o condición climática puede tener un efecto adverso en el sector agrícola. Esto impactaría negativamente los ingresos del Gobierno y su capacidad para cumplir con los pagos de su deuda pública, eventualmente generando presiones recesivas o inflacionarias, afectando así nuestro negocio, situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Los acontecimientos en otros países y los efectos de "contagio" podrían tener un efecto adverso en la economía argentina y nuestro rendimiento financiero.

Aunque las condiciones económicas varían de país a país, las percepciones de los inversores sobre eventos que ocurren en ciertos países han afectado sustancialmente en el pasado, y pueden seguir afectando sustancialmente, los flujos de capital e inversiones en valores de emisores de otros países, incluida Argentina.

Los efectos de una crisis financiera global o regional y la agitación relacionada en el sistema financiero global pueden tener un impacto negativo en nuestro negocio, capacidad para acceder a crédito y mercados de capital internacionales, condición financiera y resultados de operaciones, lo cual es probable que sea más severo en una economía de mercado emergente, como Argentina. No puede haber seguridad de que el sistema financiero y los mercados de valores argentinos no se verán afectados adversamente por políticas que puedan ser adoptadas por gobiernos extranjeros o el Gobierno argentino en el futuro, o por eventos en las economías de países desarrollados o en otros mercados emergentes.

El 3 de noviembre de 2024, Estados Unidos celebró una elección presidencial en la que el Presidente Trump fue elegido presidente de los Estados Unidos. El Sr. Trump asumió la presidencia el 20 de enero de 2025. Posibles cambios en las condiciones económicas, sociales, políticas y regulatorias en los Estados Unidos, así como un cambio en las políticas de comercio internacional, podrían generar incertidumbre en los mercados globales e impactar negativamente en los mercados emergentes, como Argentina, lo que podría afectar adversamente nuestras operaciones.

En abril de 2025, la administración de Trump anunció la imposición de nuevos aranceles a ciertos bienes importados, incluidos bienes importados de Argentina, y amenazó con aumentar los aranceles a los bienes originarios de países que no cooperan con las políticas de los Estados Unidos. Estas medidas presentan riesgos potenciales para el comercio internacional y las relaciones exteriores. No podemos asegurar que el gobierno de EE.UU. no impondrá aranceles adicionales a Argentina en el futuro y que la economía argentina no se verá afectada adversamente. En caso de ciertos cambios en la política de EE.UU. implementados por la actual administración de EE.UU., el Gobierno argentino podría implementar acciones de represalia. Las acciones de represalia por parte de ciertos países han generado preocupaciones sobre posibles interrupciones en el comercio global y han resultado en volatilidad del mercado y una disminución en el precio de ciertos *commodities*, incluido el petróleo, lo que podría impactar material y adversamente en la economía argentina. A la fecha de este Suplemento, el alcance, estructura y cronograma de las medidas adoptadas por la administración de EE.UU. siguen sin estar claros.

La actividad económica de Brasil, uno de los principales socios comerciales de Argentina, también tiene un impacto en la economía de Argentina. Una depreciación del Real brasileño frente al dólar

estadounidense ha ejercido en el pasado, y lo haría nuevamente en el futuro, presión adicional sobre el tipo de cambio del Peso argentino frente al dólar estadounidense. Del mismo modo, un rendimiento económico débil de Brasil afectaría a las exportaciones argentinas, particularmente en el caso de los bienes industriales, muchos de los cuales Argentina exporta a Brasil.

Además, el conflicto entre Rusia y Ucrania, el conflicto entre Israel y Hamás en la Franja de Gaza y el conflicto entre Israel y Hezbolá, y el reciente conflicto entre Israel e Irán han generado aumentos en los precios internacionales de los *commodities*, incluidos los producidos por Argentina. Una disminución a largo plazo en el precio internacional del petróleo afectaría negativamente las perspectivas de petróleo y gas de Argentina y resultaría en una disminución de la inversión extranjera en estos sectores.

Estos conflictos pueden escalar, contribuyendo a la inestabilidad económica mundial y la incertidumbre en los mercados financieros globales, afectando adversamente nuestras operaciones.

Las percepciones de los inversores internacionales sobre los eventos que ocurren en un mercado pueden generar un efecto de "contagio" por el cual toda una región o clase de inversión es desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada adversamente por desarrollos económicos o financieros negativos en otros países emergentes y desarrollados, lo que a su vez puede tener un efecto adverso material en la economía argentina e, indirectamente, en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones, y el valor de mercado de nuestras acciones ordinarias y ADS.

Los efectos de una crisis económica en nuestros clientes y en nosotros no se pueden predecir. Los factores económicos como el desempleo, la inflación y la falta de disponibilidad de crédito también podrían tener un efecto adverso material en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. La situación financiera y económica en Argentina o en otros países, como Brasil, también puede tener un impacto negativo en nosotros y en terceros con los que hacemos, o podríamos hacer, negocios.

La interrupción de la publicación de los índices económicos argentinos o los cambios en sus metodologías de cálculo podrían afectar a las proyecciones realizadas por la Compañía.

En 2014, el INDEC estableció un nuevo índice de precios al consumidor, el IPC, que refleja una medición amplia de los precios al consumidor, considerando información de precios de las 24 provincias del país, divididas en seis regiones. Ante el cuestionamiento de la credibilidad del IPC, así como de otros índices publicados por el INDEC, el Gobierno argentino declaró un estado de emergencia administrativa para el sistema estadístico nacional y el INDEC el 8 de enero de 2016, basándose en la determinación de que el INDEC había fallado en producir información estadística confiable, particularmente con respecto al IPC, PBI, inflación y datos de comercio exterior, así como las tasas de pobreza y desempleo, suspendió temporalmente la publicación de ciertos datos estadísticos hasta la reorganización de su estructura técnica y administrativa para recuperar su capacidad de producir información estadística confiable. En 2017, el INDEC comenzó a publicar un IPC nacional, que se basa en una encuesta realizada por el INDEC y varias oficinas de estadística provinciales en 39 áreas urbanas, incluyendo cada una de las provincias de Argentina.

Como resultado de los cambios en la metodología de cálculo del PBI realizados por el INDEC, ciertos tenedores de bonos argentinos con vencimiento en 2035 que fueron emitidos bajo ley inglesa y galesa presentaron una demanda reclamando daños causados por estos cambios. En abril de 2023, el Juez Simon Picken del Tribunal Superior de Justicia en Londres emitió un fallo determinando que el cambio en la metodología de cálculo del PIB y su evolución causaron pérdidas a los tenedores de bonos, ordenando a Argentina pagar daños y compensaciones por un monto de 643 millones de euros y 1.330 millones de euros, respectivamente. El Gobierno argentino ha apelado esta decisión. Sin embargo, en octubre de 2024, la Corte Suprema del Reino Unido rechazó la solicitud de apelación del Gobierno argentino. Como resultado, Argentina tendrá que pagar 1.330 millones de euros junto con los intereses aplicables. El 14 de enero de 2025, el Tribunal de Apelaciones solicitó una orden instruyendo al Banco Santander para ejecutar la garantía de USD 313 millones. Como resultado, los demandantes en el caso ejecutaron una garantía de 313 millones de euros que Argentina había depositado en marzo a través de una carta de crédito emitida por el Banco Santander. En junio de 2025, los tenedores de bonos iniciaron procedimientos en los Estados Unidos, solicitando a la Corte de Distrito del Distrito de Columbia que reconozca las sentencias británicas para poder ejecutarlas en ese país.

Cualquier futura corrección o reformulación requerida de los índices del INDEC podría resultar en una disminución de la confianza en la economía de Argentina, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso en nuestra capacidad para acceder a los mercados de capital internacionales para financiar nuestras operaciones y crecimiento, y lo que podría, a su vez, afectar adversamente nuestros resultados de operaciones y condición financiera y hacer que el valor de mercado de nuestras acciones y ADS disminuya.

Las restricciones a las transferencias de moneda extranjera y la repatriación de capital desde Argentina pueden afectar nuestra capacidad de pagar dividendos y distribuciones, y los inversores pueden enfrentar restricciones en su capacidad de cobrar capital e intereses en relación con bonos corporativos emitidos por compañías argentinas.

En los últimos años, el gobierno argentino y el Banco Central han implementado ciertas medidas que controlan y restringen la capacidad de las empresas y los individuos para acceder al mercado de cambio para comprar moneda extranjera y transferirla al extranjero, con el fin de contener la disminución en el nivel de reservas internacionales mantenidas por el Banco Central. Esas medidas incluyen, entre otras: (i) restringir el acceso al mercado de cambios para la compra o transferencia de moneda extranjera al extranjero para cualquier propósito, incluido el pago de dividendos a no residentes interesados; (ii) restringir la adquisición de cualquier moneda extranjera para ser mantenida como efectivo en Argentina; (iii) exigir a los exportadores que repatríen y liquiden en Pesos, en el mercado de cambio local, todos los ingresos de sus exportaciones de bienes y servicios; (iv) limitaciones al repago de deuda externa y a la transferencia de valores hacia y desde Argentina; (v) implementar impuestos sobre ciertas transacciones que involucran la adquisición de moneda extranjera; y (vi) restringir el acceso (incluyendo, pero no limitado a, en relación con el plazo para realizar dichos pagos) al mercado de cambio para pagar importaciones de bienes y servicios. En el pasado, el Banco Central estableció ciertas restricciones adicionales como establecer cierta refinanciación obligatoria de deuda denominada en Dólares estadounidenses.

El 26 de septiembre de 2025, el Banco Central, a través de la Comunicación 'A' 8336, reestableció la regla de restricción cruzada, que impone un período de 90 días durante el cual a los compradores del dólar oficial se les prohíbe realizar transacciones en los mercados Contado con Liquidación (CCL) o MEP, y viceversa. Esta medida busca frenar el arbitraje en medio de la creciente brecha de tipo de cambio entre los diferentes mercados de divisas, frente a esta medida, el mercado reaccionó con un aumento en los tipos de cambio financieros y una ampliación de la brecha.

El 11 de abril de 2025, el gobierno anunció medidas para flexibilizar las regulaciones relativas al acceso al mercado de cambio. Estas medidas incluyen: (i) el establecimiento de bandas flotantes para el tipo de cambio del dólar, permitiendo que fluctúe entre ARS 1.000 y ARS 1.400, con límites que se expanden a una tasa del 1% por mes; (ii) la eliminación del Programa de Incremento Exportador que anteriormente requería que el 80% de las exportaciones se liquidaran a través del mercado de cambio y el 20% a través del mercado financiero (también conocido como "Dólar Blend"); (iii) la eliminación de las restricciones de cambio para individuos, incluido el límite mensual de USD 200 y las restricciones para aquellos que recibieron asistencia gubernamental en la era de la pandemia, subsidios, empleo público o medidas similares. Adicionalmente, el ARCA eliminó la percepción impositiva actual sobre las adquisiciones de moneda extranjera en el mercado de cambio, permaneciendo solo sobre pagos de turismo y tarjeta de crédito; (iv) la autorización de distribución de ganancias a accionistas extranjeros de empresas argentinas, comenzando con ejercicios financieros que inician en 2025; (v) la flexibilización de los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior, incluyendo (a) las importaciones de bienes pueden pagarse al momento del registro de entrada a aduanas (anteriormente 30 días); (b) las importaciones de bienes por PyMEs pueden pagarse desde el despacho de origen (anteriormente 30 días después del registro de entrada a aduanas); (c) las importaciones de servicios pueden pagarse desde la fecha de prestación del servicio (anteriormente 30 días); (d) las importaciones de bienes de capital pueden pagarse con un 30% de anticipo, 50% después del despacho de puerto y 20% después de la entrada a aduanas (anteriormente 20% de anticipo para PyMEs); y (e) las importaciones de servicios entre empresas relacionadas pueden pagarse 90 días después de la prestación del servicio (anteriormente 180 días); y (vi) una eliminación por única vez de la restricción de 90 días en la Comunicación "A" 7340 para personas jurídicas, para mejorar la eficiencia operativa en el mercado de cambio.

A pesar de las medidas recientemente anunciadas por la administración que han comenzado a eliminar o flexibilizar gradualmente ciertas restricciones de cambio, y el anuncio de que los controles de cambio se

levantarían para fines de 2025, no se ha revelado un plan detallado o un cronograma para dicho proceso. Asimismo, se permitió el acceso al mercado oficial de cambios para individuos sin restricciones, aunque el Gobierno estableció una restricción cruzada que impide a quienes compren moneda extranjera en el mercado oficial acceder a los dólares financieros (dólar MEP y contado con liquidación) por un período de 90 días. En consecuencia, no se puede asegurar que el gobierno argentino y/o el Banco Central no impondrán nuevos controles de cambio en un futuro cercano; por lo tanto, no hay certeza en cuanto a si, cuándo, o en qué medida estas medidas se levantarán por completo. Dada la naturaleza impredecible de los eventos políticos y económicos, no es factible asegurar que no se impondrán controles de cambio y restricciones a las transferencias más estrictos que los actualmente vigentes. En el caso de un período de crisis e inestabilidad política, económica y social en Argentina, que resulte en una contracción económica significativa, la administración actual puede cambiar fundamentalmente sus políticas económicas, cambiarias y financieras. Estos cambios pueden implementarse con el objetivo de preservar la balanza de pagos, las reservas de divisas del Banco Central, prevenir la fuga de capitales o una depreciación significativa del Peso. Los cambios potenciales incluyen la conversión obligatoria de obligaciones asumidas por personas jurídicas residentes en Argentina en Dólares estadounidenses a Pesos. La implementación de tales medidas restrictivas, además de factores externos que están fuera de nuestro control, puede tener un impacto significativo en nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

No es posible anticipar por cuánto tiempo estas medidas estarán vigentes o incluso si se impondrán restricciones adicionales. Dichas medidas podrían socavar las finanzas públicas del gobierno argentino, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Los costos de explotación de la Compañía podrían aumentar como consecuencia de la promoción o adopción de determinadas medidas por parte del gobierno argentino, así como de la presión de sectores sindicales.

En el pasado, el Gobierno argentino ha promovido y adoptado leyes y convenios colectivos de trabajo que impusieron a los empleadores del sector privado la obligación de mantener ciertos niveles salariales y otorgar beneficios adicionales a sus empleados. Además, los empleadores han estado bajo una fuerte presión de sus empleados y de los sindicatos para otorgar aumentos salariales y otros beneficios.

Al 30 de junio de 2025, el 59,3% de nuestra fuerza laboral estaba representada por sindicatos bajo convenios colectivos de trabajo. Aunque actualmente gozamos de buenas relaciones con nuestros empleados y sus sindicatos, no podemos asegurar que las relaciones laborales seguirán siendo positivas o que el deterioro en las relaciones laborales no afectará material y adversamente nuestro negocio, condición financiera o el resultado de nuestras operaciones.

Asimismo, no podemos asegurar de que en el futuro el Gobierno no promulgará medidas que resulten en aumentos del salario mínimo, vital y móvil y/o en beneficios, compensaciones u otros costos laborales que los empleadores deban asumir. Cualquier aumento salarial y/o cualquier otro costo laboral podría resultar en costos más altos y una disminución en los resultados de nuestras operaciones.

La falta de abordaje adecuado de los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y corrupción podría afectar negativamente la economía y la situación financiera de Argentina.

La falta de un marco institucional sólido y transparente para los contratos con el gobierno argentino y sus organismos y las acusaciones de corrupción han afectado y siguen afectando a Argentina. Argentina ocupa el puesto 99 de 180 en el Índice de Percepción de la Corrupción 2024 de Transparencia Internacional.

Por ejemplo, en 2018, se inició el llamado caso "Cuadernos" tras la divulgación de cuadernos escritos por Oscar Centeno, un exchofer del Ministerio de Planificación, que supuestamente describían pagos sistemáticos de sobornos por ejecutivos de negocios a funcionarios públicos a cambio de contratos de obras públicas. Este caso involucra a varios exfuncionarios gubernamentales y destacados líderes empresariales y está programado para ir a juicio en noviembre de 2025. Además, el 10 de junio de 2025, la Corte Suprema confirmó una sentencia de seis años de prisión y una inhabilitación permanente para ejercer cargos públicos contra la expresidenta Cristina Fernández de Kirchner en el caso "Vialidad", relacionado con la administración fraudulenta de fondos públicos en conexión con proyectos de obras públicas. La Cámara Federal de Casación Penal confirmó que la expresidenta Cristina Fernández de Kirchner, junto con los otros acusados condenados en el caso "Vialidad", deben pagar conjuntamente ARS

684.990 millones como decomiso y como pena accesoria por el delito de administración fraudulenta en perjuicio del Estado.

En agosto de 2025, una controversia política que involucra alegaciones de corrupción en la adquisición de medicamentos para personas con discapacidad creó incertidumbre política y escrutinio público en Argentina. Grabaciones de audio filtradas atribuidas a Diego Spagnuolo, exdirector de la Agencia Nacional de Discapacidad, implicaron a Karina Milei, hermana del Presidente Javier Milei y Secretaria General de la Presidencia, en la autorización de contratos por un valor aproximado de USD 19 millones con supuestos sobornos del 3–4%. Estas alegaciones condujeron a investigaciones judiciales, la presentación de denuncias penales y allanamientos de dispositivos electrónicos. Asimismo, en octubre de 2025, José Luis Espert, diputado nacional por La Libertad Avanza y entonces candidato a diputado por la provincia de Buenos Aires, fue imputado en una causa por presunto lavado de dinero. La investigación se inicia a raíz de denuncias que sostienen que Espert habría recibido USD 200.000 en 2020 de parte del empresario Federico Machado, detenido y con pedido de extradición a Estados Unidos por cargos vinculados al narcotráfico y lavado de activos. Aunque Espert reconoció haber percibido esos fondos, sostuvo que correspondían a honorarios por una asesoría privada y no a financiamiento de campaña, y afirmó que ignoraba los antecedentes penales de Machado al momento del contrato, alegando que todos los pagos estaban justificados y que no existía sospecha de ilegalidad. Finalmente, ante la creciente presión mediática y política, Espert renunció a su candidatura para las elecciones legislativas nacionales. A la fecha de este Suplemento, hay varias investigaciones en curso sobre acusaciones de lavado de activos y corrupción, que han impactado negativamente en la economía y el entorno político argentino. Dependiendo de los resultados de estas investigaciones y del tiempo que se tarde en finalizarlas, las empresas implicadas pueden verse sometidas, entre otras consecuencias, a una disminución de su calificación crediticia, a la presentación de demandas contra ellas por parte de inversores en sus valores de renta variable y de deuda, y pueden sufrir nuevas restricciones en su acceso a la financiación a través de los mercados de capitales, todo lo cual probablemente disminuirá sus ingresos. Además, si avanzan las causas penales contra las empresas, éstas podrían ver restringida la prestación de servicios o enfrentarse a nuevas restricciones debido a las políticas y procedimientos internos de sus clientes. Estos efectos adversos podrían restringir la capacidad de estas empresas para llevar a cabo sus actividades operativas y cumplir sus obligaciones financieras.

Reconociendo que el hecho de no abordar estas cuestiones podría aumentar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de Argentina y su capacidad de atraer inversiones extranjeras, el gobierno argentino anunció diversas medidas destinadas a fortalecer las instituciones argentinas y reducir la corrupción.

Estas medidas incluyen la creación de una fiscalía especial a cargo de investigar posibles casos de corrupción correspondientes a funcionarios nacionales y provinciales por enriquecimiento ilícito e incrementos patrimoniales, acuerdos de reducción de penas a cambio de cooperación con el poder judicial en investigaciones de corrupción, un mayor acceso a la información pública, el embargo de bienes de funcionarios procesados por corrupción, aumento de las facultades de la Oficina Anticorrupción y la sanción de una nueva ley de ética pública, entre otras. No podemos garantizar que la implementación de estas medidas será exitosa o si una vez implementadas conseguirán el resultado deseado.

No podemos estimar el impacto que estas investigaciones podrían tener en la economía argentina. Del mismo modo, no es posible predecir la duración de las investigaciones de corrupción, ni qué empresas podrían estar involucradas o cuán amplios podrían ser los efectos de estas investigaciones, lo que puede impactar negativamente la economía argentina. A su vez, la disminución de la confianza de los inversores resultante de cualquiera de estos, entre otros problemas, podría tener un efecto adverso significativo en el crecimiento de la economía argentina, lo que, a su vez, podría dañar nuestro negocio, nuestra condición financiera y resultados de operación y afectar el precio de cotización de nuestras acciones ordinarias y ADS.

Los valores de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina pueden reducirse significativamente.

Los valores en dólares estadounidenses de las propiedades están influenciados por una multiplicidad de factores que no se encuentran sujetos a nuestro control, tales como la disminución de la demanda de propiedades debido al deterioro de las condiciones macroeconómicas o una mayor oferta de propiedades

que podría afectar negativamente el valor de las propiedades en dólares estadounidenses. No podemos asegurar que el valor de las propiedades en dólares estadounidenses se incrementará o que no se reducirá. Una parte significativa de nuestras propiedades están ubicadas en Argentina. En consecuencia, una caída en el valor de las propiedades en dólares estadounidenses en Argentina podría afectar adversamente nuestro negocio y nuestros estados financieros debido a la valuación en dólares estadounidenses de nuestras propiedades de inversión a valor de mercado.

La aparición y propagación de una enfermedad de nivel pandémico o una amenaza para la salud pública, como el Covid-19, puede tener un impacto material adverso en la economía argentina y mundial, nuestras operaciones comerciales, situación financiera o resultados de las operaciones.

Las condiciones económicas en Argentina pueden verse afectadas adversamente por un brote de una enfermedad contagiosa, como el Covid-19, que se convierta en una pandemia regional o global y otros eventos de salud pública a gran escala. Las medidas tomadas por gobiernos, reguladores y empresas para responder a cualquier pandemia o evento de este tipo pueden conducir a un crecimiento económico más lento o negativo, interrupciones en el suministro, presiones inflacionarias y aumentos significativos en la deuda pública, y también pueden afectar adversamente a nuestros clientes, lo que puede llevar a un aumento en las pérdidas por préstamos. Dichas medidas también podrían impactar el negocio y las operaciones de terceros que nos proporcionan servicios.

Cepas adicionales de Covid-19, o un brote de otra pandemia, enfermedad o amenaza similar a la salud pública, podrían tener efectos adversos materiales en las condiciones económicas, financieras y comerciales globales, lo que podría tener un impacto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Si alguno de los eventos antes mencionados u otras epidemias volvieran a ocurrir, o si hubiera un aumento en la gravedad o duración del Covid-19 u otras epidemias, podría tener un efecto adverso material en nuestro negocio, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

Las políticas y procedimientos internos de la Compañía podrían no ser suficientes para garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno.

Nuestras operaciones están sujetas a múltiples leyes y regulaciones anticorrupción y contra el soborno, incluyendo la Responsabilidad Penal Empresaria y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de Estados Unidos de 1997 (FCPA por sus siglas en inglés). Ambas, la Responsabilidad Penal Empresaria y el FCPA imponen responsabilidades en contra de las compañías que participan en sobornos, ya sea directamente o mediante intermediarios. Las leyes anticorrupción generalmente prohíben proveer de bienes de valor al gobierno con el propósito de obtener o retener negocios o asegurar alguna ventaja competitiva. Como parte de nuestro negocio, podemos lidiar con autoridades considerados oficiales de gobierno. Contamos con un programa de *compliance* diseñado para sobrellevar los riesgos de hacer negocios en vista a los requisitos de la nueva regulación.

Si bien tenemos políticas y procedimientos internos diseñados para respetar las leyes y regulaciones de *compliance* con programas anticorrupción y contra el soborno, no podemos asegurar que dichas políticas y procedimientos sean suficientes. Las violaciones a las leyes y las regulaciones anticorrupción, podrán conducir a penalidades económicas que nos sean impuestas, limitaciones en nuestras actividades, nuestras autorizaciones, la revocación de nuestras licencias, daños a nuestra reputación y otras consecuencias que puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de nuestras operaciones o nuestra situación patrimonial. Adicionalmente, los litigios o investigaciones relacionados con presuntas o sospechas de violaciones en torno a las leyes y regulaciones sobre anticorrupción pueden ser costosas.

Argentina está sujeta a litigios por parte de accionistas extranjeros de empresas argentinas y tenedores de bonos argentinos en default, que han resultado y pueden resultar en sentencias adversas o embargos contra los activos de Argentina y limitar sus recursos financieros.

Existen reclamos pendientes contra el Gobierno argentino presentadas ante el CIADI que pueden acarrear nuevas sanciones contra el Gobierno argentino, que a su vez podrían tener un efecto sustancialmente adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para aplicar reformas y fomentar el crecimiento económico. No podemos asegurar que en el futuro el Gobierno argentino no incumplirá sus obligaciones.

Los litigios, así como las demandas ante el CIADI contra el Gobierno argentino, han dado lugar a sentencias importantes y pueden dar lugar a otras sentencias importantes, y podrían dar lugar a embargos o medidas cautelares relacionadas con activos de Argentina que el Gobierno destinaba a otros usos. Como consecuencia de ello, el Gobierno argentino podría no disponer de todos los recursos financieros necesarios para cumplir con sus obligaciones, implementar reformas y fomentar el crecimiento, lo que podría tener un efecto material adverso en la economía argentina y, en consecuencia, en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones. Existen demandas pendientes del CIADI contra el Gobierno argentino que podrían dar lugar a nuevos laudos contra Argentina, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre la capacidad del Gobierno argentino para implementar reformas y fomentar el crecimiento económico.

El 31 de marzo de 2023, el Tribunal de Distrito concedió la moción de juicio sumario de YPF y denegó la moción de juicio sumario de los demandantes con respecto a YPF en su totalidad. El Tribunal de Distrito sostuvo que YPF no tiene responsabilidad contractual y no debe compensación a los demandantes por incumplimiento de contrato y, consecuentemente, desestimó las reclamaciones de los demandantes contra YPF. El Tribunal de Distrito denegó la moción de juicio sumario de Argentina, y los procedimientos continuarán entre los demandantes y Argentina, a la que se le ordenó pagar USD 16 mil millones. En octubre de 2023, Argentina presentó una apelación contra la sentencia que le ordenaba pagar USD 16 mil millones al fondo de inversión Burford Capital en relación con el caso derivado de la expropiación de YPF.

El 21 de noviembre de 2023, la Jueza Loretta Preska falló a favor de la solicitud de Argentina, permitiendo a Argentina no depositar los USD 16 mil millones, pero al mismo tiempo ordenó a Argentina proporcionar otros activos, como acciones de YPF, como garantía para prevenir embargos.

Posteriormente, Burford Capital solicitó formalmente al Tribunal de Distrito que ordenara a Argentina entregar las acciones Clase D de YPF en poder del estado argentino a Burford Capital en satisfacción parcial de la sentencia del Tribunal de Distrito. Argentina se opuso a esta moción.

El 30 de junio de 2025, la Jueza Loretta Preska emitió un fallo ordenando a Argentina (i) transferir sus acciones Clase D de YPF a una cuenta de custodia global en The Bank of New York Mellon en Nueva York dentro de los 14 días a partir de la fecha de la orden; y (ii) instruir a The Bank of New York Mellon para iniciar una transferencia de los intereses de propiedad de Argentina en sus acciones Clase D de YPF a Burford Capital y Eton Park, o a quien ellos designen, dentro de un día hábil a partir de la fecha en que las acciones sean depositadas en la cuenta. El 14 de julio de 2025, la Jueza Loretta Preska denegó la solicitud de Argentina de suspender la orden que requería la transferencia del 51% de las acciones de YPF a Burford Capital y Eton Park. Tras la decisión del 14 de julio de 2025, Argentina presentó una apelación ante la Corte de Apelaciones de EE.UU. para el Segundo Circuito, la cual, el 15 de agosto de 2025, emitió un fallo favorable al país. Este fallo no es una decisión sobre el fondo sino una resolución procesal que suspende la orden de la Jueza Preska, permitiendo a Argentina continuar con la apelación sin tener que entregar acciones de YPF u otros activos como garantía.

Posteriormente, el 29 de julio de 2025, la Jueza Loretta Preska emitió una serie de órdenes buscando discovery (presentación de pruebas) relacionadas con el juicio por la nacionalización del 51% de YPF y los medios para embargar activos de Argentina y sus empresas estatales. Entre estas órdenes, la jueza solicitó acceso a los mensajes de WhatsApp y correos electrónicos del Ministro de Economía, Luis Caputo, y su predecesor, Sergio Massa.

A la fecha de este Suplemento, la sentencia no ha sido ejecutada. Se obtuvo un fallo favorable del Tribunal Comercial Superior de Irlanda el 18 de agosto de 2025, que rechazó la solicitud de los demandantes de ejecutar la sentencia del caso YPF en Irlanda. En septiembre de 2025, la Jueza Loretta Preska denegó una solicitud de YPF y Argentina para bloquear la divulgación de información, acercando a Burford Capital a la posibilidad de buscar el embargo de los activos de YPF. La orden incluye la obligación de proporcionar documentos, correos electrónicos y mensajes que podrían demostrar que YPF actúa como el “alter ego” del Gobierno argentino, lo que permitiría a los demandantes extender la ejecución de la sentencia a los activos de YPF si se confirma la responsabilidad del Gobierno argentino.

En octubre de 2025, Argentina presentó su escrito ante la Corte de Apelaciones de EE.UU. para el Segundo Circuito, y el Tribunal programó la audiencia oral para el 29 de octubre de 2025. Además, Argentina obtuvo el apoyo de doce gobiernos extranjeros y organizaciones internacionales que presentaron amicus curiae a favor de la posición del país en la apelación, incluidos Estados Unidos, España, México, Brasil, Chile y la Organización de los Estados Americanos, entre otros. Finalmente, el 29 de octubre de 2025 se llevó a cabo la audiencia donde la Corte de Apelaciones escuchó la apelación de la Argentina contra el fallo de primera instancia de la jueza Loretta Preska, quien en 2023 condenó al país a pagar una indemnización de 16.000 millones de dólares por la expropiación de YPF. La Corte de Apelaciones no tiene un plazo para resolver la sentencia, pero se espera que se conozca durante el 2026.

Aunque el Gobierno argentino ha expresado públicamente su intención de apelar en todas las instancias disponibles, y a pesar de estos fallos favorables que le permiten continuar su defensa sin ejecutar la sentencia, el efecto que una potencial decisión final pueda tener en las finanzas públicas y en la economía argentina en general sigue siendo incierto.

En enero de 2025, Argentina sufrió otro revés legal en los Estados Unidos en relación con su larga disputa sobre la deuda en default. La Corte Suprema de EE.UU. rechazó la apelación del país y autorizó el embargo de activos argentinos por un total de USD 310 millones, que estaban en cuentas de la Reserva Federal en Nueva York, Alemania y Suiza.

El litigio se originó por el incumplimiento de los bonos Brady y otros valores tras la crisis de 2001. Estos bonos habían sido emitidos en la década de 1990 como parte de una reestructuración de deuda, pero entraron en default cuando Argentina declaró el mayor default soberano de su historia. Aunque el país llevó a cabo reestructuraciones de deuda en 2005, 2010 y 2016, ciertos acreedores (incluidos fondos de inversión que habían comprado los bonos en default, conocidos como "fondos buitre") rechazaron los canjes y presentaron reclamaciones ante los tribunales de EE.UU. buscando el repago total de sus tenencias. El fallo de la Corte Suprema de EE.UU. de 2025 confirma decisiones anteriores de tribunales inferiores que ya habían fallado a favor de los demandantes, en consonancia con el caso de referencia de 2014 en el que se ordenó a Argentina pagar a los holdouts. Esta decisión se produce en medio de un entorno económico desafiante para el país, con reservas internacionales limitadas y negociaciones en curso con el FMI. Si bien el gobierno puede explorar alternativas legales o diplomáticas para prevenir más embargos, el fallo aumenta la presión de los acreedores sobre Argentina y reaviva el debate sobre las consecuencias de su default histórico. No podemos asegurar que no se presentarán nuevos litigios contra Argentina, ni que tales nuevos casos no afectarán a la economía argentina y a nuestro negocio.

Cualquier degradación en la calificación crediticia o la perspectiva de calificación de Argentina podría afectar adversamente tanto la calificación como el precio de mercado de las acciones de la Compañía.

A la fecha de este Informe Anual, la deuda en moneda extranjera a largo plazo de Argentina está calificada como “CCC (Estable)” por S&P y “CCC+” por Fitch.

El 6 de febrero de 2025, S&P ratificó las calificaciones soberanas de Argentina a largo y corto plazo en moneda extranjera y local en “CCC/C,” manteniendo una perspectiva estable, confirmó la calificación de escala nacional en “raB+,” y mejoró la evaluación de transferencia y convertibilidad de “CCC” a “B-,” reflejando una ligera mejora en las condiciones de acceso a divisas.

El 23 de junio de 2025, Morgan Stanley Capital International publicó un nuevo informe correspondiente a su revisión anual de mercado, en el que mantuvo la calificación crediticia de Argentina como mercado “*standalone*” (independiente). Esta es la calificación más baja que la institución asigna a los mercados nacionales y se basa, según se explica en su informe de “accesibilidad al mercado”, en "la persistencia de ciertas restricciones que continúan obstaculizando el acceso de los inversores extranjeros al mercado argentino”. La institución considera a Argentina como un “candidato potencial” para una futura reclasificación, aunque señala que no cumple con los “requisitos mínimos de liquidez” y que sus mercados están “actualmente parcial o totalmente cerrados a los inversores extranjeros”. El 17 de julio de 2025, Moody’s Ratings (Moody’s) mejoró la calificación soberana de Argentina de “Caa3” a “Caa1,” mientras elevaba el techo de moneda local de “B3” a “B1” y el techo de moneda extranjera de “Caa1” a “B2.” Esta mejora fue respaldada por la liberalización de los controles de cambio y de capital, así como por la aprobación de un nuevo acuerdo con el FMI, factores que fortalecen la liquidez en moneda extranjera y reducen el riesgo de eventos crediticios. Moody’s también destacó el proceso de desinflación, el ajuste

fiscal y el progreso en las reformas estructurales destinadas a corregir las distorsiones macroeconómicas y promover la sostenibilidad externa.

No obstante lo anterior, una degradación, suspensión o retiro de las calificaciones crediticias de las empresas argentinas podría dar lugar a las siguientes consecuencias, entre otras: (i) un aumento en los costos de financiación y otras dificultades para la obtención de fondos; (ii) la necesidad de proporcionar garantías adicionales en relación con las operaciones del mercado financiero; y (iii) la rescisión o cancelación de acuerdos existentes.

Los riesgos relacionados con el cambio climático pueden afectar adversamente a la economía argentina.

La economía argentina puede verse afectada por eventos relacionados con el clima, incluyendo sequías, incendios forestales e inundaciones graves, que son impredecibles y pueden ser exacerbados por los efectos del cambio climático. Los riesgos asociados con el cambio climático podrían manifestarse en dificultades de Argentina para acceder a capital debido a problemas de imagen pública con los inversores y un aumento de los costos para el Gobierno argentino debido a la implementación de políticas de transición energética que pueden conducir a una mayor electrificación en la movilidad urbana.

Riesgos relacionados con Brasil

El gobierno brasileño ha ejercido y continúa ejerciendo gran influencia sobre la economía brasileña, lo cual, en conjunto con las políticas y las condiciones económicas de Brasil, podría afectarnos negativamente.

Podríamos vernos afectados en forma negativa por los siguientes factores, así como por la respuesta del gobierno federal brasileño a ellos:

- Inestabilidad económica y social.
- Aumento de las tasas de interés.
- Controles y restricciones cambiarias sobre las remesas al exterior.
- Restricciones e impuestos a las exportaciones agrícolas.
- Fluctuaciones del tipo de cambio.
- Inflación.
- Volatilidad y liquidez en los mercados locales de crédito y capital.
- Expansión o contracción de la economía brasileña, según las tasas de crecimiento del PBI.
- Denuncias de corrupción contra partidos políticos, funcionarios electos u otros funcionarios públicos, incluyendo acusaciones en relación con la investigación de Lava Jato.
- Políticas de gobierno relacionadas con el sector.
- Política fiscal o monetaria y modificaciones de las leyes de impuestos, y

Históricamente, el gobierno brasileño ha intervenido con frecuencia en la economía brasileña y ocasionalmente ha introducido cambios significativos en las políticas económicas y las reglamentaciones, como, por ejemplo, la imposición de cambios en las políticas monetarias, fiscales e impositivas, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones.

La economía brasileña ha experimentado un crecimiento volátil y desaceleraciones en los últimos años. En 2021, la economía de Brasil comenzó a crecer considerablemente. El PBI de Brasil aumentó un 4,6% en 2021, un 2,9% en 2022, un 2,5% en 2023, 3,4% en 2024 y un 2,9% en los primeros seis meses de 2025.

La inflación y la tasa de interés ha incrementado recientemente, y el Real Brasileño se ha debilitado significativamente en relación al dólar estadounidense. Las condiciones económicas adversas en Brasil pueden afectar de manera material y adversa nuestro negocio, situación financiera y resultados de las operaciones.

Como resultado de la operación *Lava Jato* sobre corrupción en Brasil, varios altos políticos, incluidos diputados y ejecutivos de algunas de las principales empresas estatales de Brasil han renunciado o han

sido detenidos, mientras que otros están siendo investigados por denuncias de conducta antiética e ilegal. Los asuntos que han salido y pueden seguir saliendo a la luz como resultado o en relación con la operación de *Lava Jato* y otras operaciones similares han afectado de manera adversa, y esperamos que sigan afectando negativamente a la economía brasileña, sus mercados y precios de negociación de valores emitidos por emisores de Brasil en un futuro cercano.

El resultado final de las investigaciones mencionadas anteriormente es incierto, pero ya ha habido un efecto adverso sobre la imagen y la reputación de las empresas implicadas y en la percepción general del mercado respecto de la economía brasileña, el ambiente político y el mercado de capitales brasileño. El desarrollo de estas investigaciones nos ha afectado y podría seguir afectándonos negativamente. No podemos predecir si estas investigaciones traerán más inestabilidad política o económica a Brasil, o si se plantearán nuevas denuncias contra miembros de los niveles altos del gobierno federal brasileño. Además, no podemos predecir los resultados de estas investigaciones, ni sus efectos sobre la economía brasileña.

La actual incertidumbre económica y la inestabilidad política en Brasil pueden afectar adversamente la economía brasileña, nuestro negocio y el precio de mercado de nuestras acciones y ADS.

El entorno político de Brasil ha influido históricamente y sigue influyendo en el desempeño de la economía del país. Las crisis políticas han afectado y continúan afectando la confianza de los inversionistas y del público en general, lo que históricamente ha resultado en una desaceleración económica y una mayor volatilidad en los valores emitidos por empresas brasileñas.

Asimismo, el presupuesto federal de Brasil es deficitario desde 2014. Del mismo modo, los gobiernos de los estados constituyentes de Brasil también se enfrentan a problemas fiscales debido a la elevada carga de la deuda, la disminución de los ingresos y la inflexibilidad de los gastos. Si bien el Congreso brasileño ha aprobado un techo de gasto público que limitará el crecimiento del gasto público primario a la inflación del año anterior durante un período de al menos 10 años, los inversores locales y extranjeros creen que las reformas fiscales y, en particular, la reforma del sistema de pensiones brasileño que fue aprobado en 2019 por el Congreso brasileño, serán fundamentales para que Brasil cumpla con el límite de gasto. La disminución de la confianza en la situación presupuestaria y en la política fiscal del gobierno brasileño podría dar lugar a una rebaja de la calificación de la deuda soberana de Brasil por parte de las agencias de calificación crediticia, afectar negativamente a la economía brasileña, provocar una mayor depreciación del real y un aumento de la inflación y de las tasas de interés, lo que afectaría negativamente a nuestra actividad, a los resultados de las operaciones y a la situación financiera.

La incertidumbre sobre la aplicación por parte del gobierno brasileño de cambios en las políticas o reglamentos que afectan a dicha aplicación puede contribuir a la inestabilidad económica en Brasil y aumentar la volatilidad de los valores emitidos en el extranjero por empresas brasileñas, incluidos nuestros valores. Cualquiera de los factores mencionados puede crear una incertidumbre política adicional, afectar negativamente a la economía brasileña, a nuestro negocio, a la situación financiera, a los resultados de las operaciones y al precio de mercado de nuestras acciones y ADS.

La inflación, junto con las medidas del gobierno brasileño para luchar contra la inflación, podrían ser un obstáculo para el crecimiento económico brasileño y aumentar las tasas de interés, lo que podría tener un efecto adverso para nosotros.

Brasil ha experimentado en el pasado tasas significativamente altas de inflación. Como resultado, el gobierno brasileño adoptó políticas monetarias que llevaron a que las tasas de interés de Brasil estén entre las más altas del mundo. El Comité de Política Monetaria del Banco Central de Brasil (Comitê de Política Monetária Banco Central), o el COPOM, establece un objetivo de tipo de interés oficial para el sistema financiero brasileño basado en el nivel de crecimiento económico, inflación y otros indicadores económicos de Brasil. La tasa del Sistema Especial de Liquidación y Custodia (Sistema Especial de Liquidação e Custódia, o "SELIC") ha aumentado y disminuido a lo largo del tiempo y, al 30 de junio de 2025, era del 15% anual. La tasa de inflación, medida por el Índice General de Precios de Mercado (Índice Geral de Preços–Mercado o IGP-M) y calculada por la Fundação Getúlio Vargas (FGV), fue del 17,8% en 2021, 5,5% en 2022, 3,18% en 2023 y 6,24% en 2024. La inflación acumulada en los primeros seis meses de 2025, calculada por el mismo índice, fue del 0,94%. La tasa de inflación, medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor Ampliado (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo o IPCA) y calculada por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), fue del 10,1% en 2021, 5,8% en 2022, 4,62%

en 2023 y 4,83% en 2024. La inflación acumulada en los primeros seis meses de 2025, calculada por el mismo índice, fue del 2,99%.

La inflación y las medidas del gobierno para combatir la inflación han tenido y pueden seguir teniendo efectos significativos sobre la economía brasileña y nuestro negocio. Además, las medidas del gobierno brasileño para control de inflación han incluido a menudo una estricta política monetaria con altas tasas de interés, restringiendo la disponibilidad de crédito y contribuyendo a la desaceleración del crecimiento económico. Por otro lado, una flexibilización de las políticas monetarias del gobierno brasileño puede provocar aumentos en la inflación. En el caso de un aumento de la inflación, es posible que no seamos capaces de ajustar nuestras tarifas diarias para compensar los efectos de la inflación sobre nuestra estructura de costos, lo que podría afectarnos de manera adversa y significativa.

Un aumento de las tasas de interés podría tener un efecto adverso significativo para nosotros. Al 30 de junio de 2024, algunos de nuestros préstamos estaban sujetos a las fluctuaciones de la tasa de interés, como por ejemplo la tasa de interés a largo plazo (Taxa de Juros de Longo Prazo, o TJLP), la tasa de depósito interbancario (Certificados de Depósitos Interbancários, o CDI). En el caso de un brusco aumento de las tasas de interés, nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras puede verse adversa y significativamente afectada.

Cambios en la legislación fiscal o los cambios en su interpretación pueden aumentar nuestra carga fiscal y, en consecuencia, afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.

El gobierno brasileño aplica regularmente cambios en los regímenes fiscales que pueden aumentar nuestra carga fiscal y la de nuestros proveedores y clientes, lo que a su vez puede aumentar los precios que cobramos por los productos que vendemos, restringir nuestra capacidad de hacer negocios en nuestros mercados existentes y, por lo tanto, afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y situación financiera.

Estos cambios incluyen modificaciones en los impuestos y, en ocasiones, la promulgación de impuestos temporales, cuya recaudación se destina a fines gubernamentales designados. En el pasado, el Gobierno brasileño ha presentado algunas propuestas de reforma fiscal, destinadas principalmente a simplificar el sistema tributario brasileño, evitar disputas internas dentro de los estados y municipios brasileños y redistribuir los ingresos fiscales. Las propuestas de reforma fiscal prevén cambios en las normas que rigen los impuestos federales Programa de Integração Social (PIS) y Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), ICMS y algunos otros impuestos, como el aumento de los impuestos sobre las nóminas y de la retención a cuenta sobre las distribuciones de dividendos.

Los efectos de estas medidas de reforma fiscal propuestas y cualquier otro cambio que pudiera derivarse de la promulgación de reformas fiscales adicionales no se han cuantificado aún, ni pueden cuantificarse, debido a la incertidumbre sobre si se aplicarán o no los cambios.

Las fluctuaciones del valor del real brasileño en relación con el dólar estadounidense podrían afectarnos negativamente.

Las fluctuaciones de los tipos de cambio, en particular del real brasileño frente al dólar estadounidense, pueden afectar significativamente a los resultados de nuestras operaciones, dado que (1) nuestros productos y los insumos básicos utilizados en nuestra producción se comercializan a nivel internacional; (2) los precios de la soja se definen en función de los precios vigentes en la Bolsa de Chicago, o CBOT; y (3) la mayoría de los mercados son abastecidos por varios proveedores de diferentes países, y la competitividad de los productos agrícolas en el extranjero puede aumentar en relación con los nuestros a la luz de la apreciación de la moneda brasileña en relación con el dólar estadounidense. Las fluctuaciones del valor del real en relación con el dólar estadounidense podrían afectar a nuestros ingresos de exportación, a nuestras ventas en dólares estadounidenses en el mercado brasileño y a nuestros gastos financieros y costos de operaciones, lo que podría afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera y resultados de operaciones.

El real ha sufrido frecuentes depreciaciones y apreciaciones en relación con el dólar estadounidense y otras monedas extranjeras durante la última década. El gobierno brasileño ha utilizado en el pasado diferentes regímenes cambiarios, incluidas devaluaciones repentinas, minidevaluaciones periódicas (durante las cuales la frecuencia de los ajustes ha oscilado entre ajustes diarios y mensuales), controles

de cambio, mercados de tipo de cambio dual y un sistema de tipo de cambio flotante. Desde 1999, Brasil ha adoptado un sistema de tipo de cambio flotante con intervenciones del Banco Central de Brasil en la compra o venta de divisas. De tiempo en tiempo, se han producido fluctuaciones significativas en el tipo de cambio entre el real brasileño y el dólar estadounidense y otras divisas. Las devaluaciones de los periodos más recientes provocaron importantes fluctuaciones en los tipos de cambio del real frente al dólar estadounidense y otras divisas.

En 2021, el real se depreció un 7,4% frente al dólar estadounidense, y al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 5,5799. En 2022, el real se apreció un 6,5% frente al dólar estadounidense, y el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 5,2177 por USD 1,00 al 31 de diciembre de 2022. En 2023, el real se apreció un 7,2% frente al dólar estadounidense, y al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio BRL/USD era de BRL 4,8413. En 2024 6,1744 por USD al 31 de diciembre de 2024. En 2025, el real se apreció un 11,8% frente al dólar estadounidense, y el tipo de cambio BRL/USD fue de BRL 5,3349 por USD 1,00 al 28 de noviembre de 2025. No podemos garantizar que el real no se deprecie o aprecie frente al dólar estadounidense en el futuro.

También tenemos instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos relacionados con los ingresos por exportaciones y los costos de operaciones denominados en divisas extranjeras. Si no gestionamos adecuadamente estos instrumentos, podemos vernos afectados negativamente por nuestra exposición a estos riesgos, lo que puede tener un efecto material adverso sobre nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en Brasil podría limitar significativamente el desarrollo de nuestra inversión en Brasilagro.

En agosto de 2010, el entonces presidente de Brasil aprobó la opinión del Procurador General en la que ratificaba la constitucionalidad de la Ley N° 5709/71, la cual impone importantes limitaciones en materia de compra y arrendamiento de tierras en Brasil por parte de extranjeros y empresas brasileñas controladas por extranjeros. Conforme a esta ley, las empresas con accionistas mayoritarios de origen extranjero no están autorizadas a comprar inmuebles agrícolas de más de 100 módulos de exploración indefinida o MEI (unidades de medida adoptadas por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (*Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária*, o INCRA) dentro de distintas regiones de Brasil, con una superficie de entre cinco y 100 hectáreas) sin el consentimiento previo del Congreso de Brasil, mientras que para adquirir terrenos de una superficie menor a 100 MEI dichas empresas deben obtener el consentimiento previo del INCRA. Por otra parte, las tierras agrícolas de propiedad de extranjeros o empresas controladas por extranjeros no deben superar el 25% de la superficie total del municipio relevante. Asimismo, los extranjeros o empresas controladas por extranjeros de la misma nacionalidad no podrán ser propietarias de más del 40% del límite señalado, es decir, no podrán adquirir más del 10% de la superficie del municipio relevante. Por otra parte, también le corresponde al INCRA corroborar si los proyectos agrícolas, ganaderos, industriales o de colonización a desarrollar en dichas áreas fueron previamente aprobados por las autoridades pertinentes. Una vez realizado este análisis, el INCRA procederá a emitir un certificado autorizando la compra o el arrendamiento rural del inmueble. La compra y/o el arrendamiento rural de inmuebles agrícolas que no cumplan con los requisitos mencionados antes deberán contar con la autorización del Congreso de Brasil. En ambos casos, no es posible establecer un plazo estimado para el procedimiento de aprobación ya que, a la fecha de este Suplemento de Prospecto, no existen casos conocidos de la concesión de dichos certificados.

Recientemente, la Ley Brasileña N.º 13.986, del 7 de abril de 2020, modificó la Ley N.º 5.709/71 y estableció que las limitaciones mencionadas anteriormente no se aplican a: (i) la prenda de bienes inmuebles como garantía (incluida la transferencia fiduciaria de bienes inmuebles); y (ii) liquidaciones de deudas derivadas de la ejecución de garantías inmobiliarias. Ambas excepciones favorecen a las empresas brasileñas controladas por extranjeros o entidades extranjeras. De acuerdo con las normativas aplicables en Brasil y considerando que algunos inversionistas aplican recursos en Brasilagro indirectamente a través de los fondos de inversión que poseen algunas de sus acciones u otros medios, Brasilagro no puede identificar el porcentaje del capital social que es propiedad de beneficiarios extranjeros finales. Si las autoridades llegaran a considerar que Brasilagro debe ser tratada como una empresa extranjera a efectos de la Ley N.º 5.709/71, Brasilagro podría estar sujeta a eventuales cuestionamientos sobre adquisiciones y arrendamientos realizados por la Compañía después de la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, y la posible aplicación de la Ley N.º 5.709/71 podría resultar en retrasos sustanciales en futuras adquisiciones

de propiedades rurales y en nuestra incapacidad para obtener las aprobaciones necesarias. Además, las adquisiciones realizadas en incumplimiento de las restricciones existentes podrían ser declaradas nulas y sin efecto.

La aplicabilidad de la Ley N.º 5.709/71 está siendo discutida en la Acción Civil Originaria (ACO) N.º 2.463 y en la Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental (ADPF) N.º 342, ambas ante el Supremo Tribunal Federal (Supremo Tribunal Federal, o "STF"). La primera acción (ACO N.º 2.463) se refiere al Dictamen N.º 461/2012-E de la Corregiduría General de Justicia del Estado de São Paulo, que estableció que los Notarios y Oficiales de Registro de Bienes Raíces del Estado de São Paulo estarían exentos de cumplir con las restricciones impuestas por la Ley N.º 5.709/71 y el Decreto N.º 74.965/74. La segunda acción (ADPF N.º 342), a la cual está vinculada la primera, fue propuesta el 16 de abril de 2015 por la Sociedad Rural Brasileña cuestionando la aplicabilidad del párrafo 1, artículo 1, de la Ley N.º 5.709/71 y, en consecuencia, del dictamen emitido por la Procuraduría General de la Unión (AGU) en 2010.

Un juicio comenzó ante el Supremo Tribunal Federal (STF) de Brasil en febrero de 2021, con el voto del ministro relator indicando que deben mantenerse las restricciones a las empresas consideradas controladas por una entidad extranjera. Un segundo ministro pidió pausar los procedimientos para revisar el expediente, interrumpiendo así el juicio, el cual se reanudó en junio de 2021, cuando el ministro presentó su voto discrepando del relator, confirmando la inaplicabilidad de las restricciones.

A la fecha de este Suplemento de Prospecto, aún está pendiente una sentencia definitiva, y no podemos proporcionar una estimación del plazo para que el Supremo Tribunal emita un fallo final. Dependiendo de las decisiones finales de estas demandas pendientes, Brasilagro podría necesitar modificar su estrategia comercial y prácticas planificadas para poder adquirir propiedades agrícolas. Esto podría tener como efecto el aumento en la cantidad de transacciones que debemos completar, lo que incrementaría nuestros costos de transacción. También podría requerir que adoptemos medidas alternativas para reducir nuestra participación en empresas que poseen o arriendan propiedades rurales, incluyendo la formación de joint ventures, lo que aumentaría la complejidad y los riesgos asociados con estas transacciones.

Cualquier limitación o restricción regulatoria podría limitar de manera sustancial la capacidad de Brasilagro para adquirir propiedades agrícolas, aumentar las inversiones, costos de transacción o complejidad de tales transacciones, o complicar los procedimientos regulatorios requeridos, lo cual podría afectar de manera significativa y adversa a Brasilagro y a nosotros y a nuestra capacidad de implementar con éxito nuestra estrategia comercial.

Estamos sujetos a reglamentaciones brasileras exhaustivas en materia ambiental que podrían incrementar significativamente los gastos de la compañía.

Nuestras actividades comerciales en Brasil están sujetas a una vasta cantidad de leyes y reglamentaciones federales, estatales y municipales en materia de protección ambiental, las cuales nos imponen diversas obligaciones ambientales, entre ellas, requisitos de obtención de permisos ambientales, normas mínimas sobre descarga de efluentes, uso de agroquímicos, gestión de residuos sólidos, protección de ciertas áreas (reserva legal y áreas de preservación permanente) y la necesidad de contar con una autorización especial para hacer uso del agua, entre otras cosas. Ante un incumplimiento de dichas leyes y reglamentaciones, el infractor podría quedar sujeto a multas administrativas, interrupción obligatoria de las actividades y sanciones penales, además de la obligación de resarcir los daños ocasionados y pagar la indemnización por daños y perjuicios ambientales y a terceros, sin tope alguno. Por otra parte, la normativa ambiental brasileña adopta un sistema de responsabilidad objetiva, mancomunada y solidaria por daños ambientales, responsabilizando al causante de contaminación, incluso en casos en los que no haya actuado con negligencia. Así pues, podríamos resultar mancomunada y solidariamente responsables por las obligaciones de nuestros contratistas y compradores. Si se nos atribuyera responsabilidad ambiental, los costos en los que debamos incurrir para resarcir el posible daño ambiental ocasionado podrían generar una disminución en nuestros recursos financieros que, de lo contrario, podrían permanecer a nuestra disposición para efectuar inversiones estratégicas en el presente o en el futuro, con el consiguiente efecto adverso en nuestro negocio, nuestra situación financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Habida cuenta de que las leyes ambientales y su respectiva ejecución se tornan cada vez más estrictas, es posible que nuestros gastos para cumplir con requisitos ambientales acusen un incremento en el futuro. A su vez, la posible implementación de nuevas reglamentaciones, los cambios en las reglamentaciones vigentes o la adopción de otras medidas podrían generar variaciones significativas en el monto y la

frecuencia de nuestros gastos en preservación ambiental, en comparación con las estimaciones actuales o los costos históricos. Todo futuro gasto imprevisto podría obligarnos a reducir o descartar inversiones estratégicas y, por ende, afectar significativa y adversamente nuestro negocio, nuestra situación financiera o el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con nuestra región

Nuestro negocio depende de las condiciones económicas de los países en los que operamos o pretendemos operar.

Hemos realizado inversiones en tierras agrícolas en Argentina, Brasil, Paraguay y Bolivia y posiblemente realicemos inversiones en otros países dentro y fuera de América Latina y Estados Unidos, entre otros. Debido a que la demanda de productos ganaderos y agrícolas suele estar correlacionada con las condiciones económicas imperantes en el mercado local, que a su vez depende de la situación macroeconómica del país en el que se encuentra el mercado, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones dependen, en gran medida, de las condiciones políticas y económicas imperantes en los países en los que operamos. Los países latinoamericanos han experimentado históricamente periodos desiguales de crecimiento económico, así como recesión, periodos de alta inflación e inestabilidad económica. Algunos países han sufrido graves crisis económicas, que aún pueden tener efectos en el futuro. Como consecuencia, los gobiernos pueden carecer de los recursos financieros necesarios para aplicar reformas y fomentar el crecimiento. Cualquiera de estas condiciones económicas adversas podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio.

Nos enfrentamos al riesgo de crisis políticas y económicas, inestabilidad, terrorismo, enfrentamientos civiles, expropiación y otros riesgos de hacer negocios en mercados emergentes.

Además de Argentina y Brasil, realizamos o pretendemos realizar nuestras operaciones en otros países latinoamericanos como Paraguay y Bolivia, entre otros. La evolución económica y política de los países en los que operamos, incluidos futuros cambios o crisis económicas (como la inflación o la recesión), el estancamiento de los gobiernos, la inestabilidad política, el terrorismo, los enfrentamientos civiles, los cambios en las leyes y reglamentos, la expropiación o nacionalización de propiedades y los controles de cambio, podrían afectar negativamente a nuestra actividad, situación financiera y resultados de explotación.

En particular, las fluctuaciones de las economías de Argentina y Brasil y las medidas adoptadas por los gobiernos de esos países han tenido y pueden seguir teniendo un impacto significativo en las empresas que operan en ellos, incluida la nuestra. En concreto, nos hemos visto y podemos seguir viéndonos afectados por la inflación, el aumento de las tasas de interés, las fluctuaciones del valor del peso y del real brasileño frente a las divisas extranjeras, los controles de precios y de divisas, las políticas regulatorias, las regulaciones empresariales y fiscales y, en general, por los escenarios políticos, sociales y económicos de Argentina y Brasil y de otros países que puedan afectar a Argentina y Brasil.

Aunque las condiciones económicas de un país pueden diferir significativamente de las de otro, no podemos asegurar que los acontecimientos de un único país no afecten negativamente a nuestra actividad o al valor de mercado o al mercado de nuestras acciones ordinarias y/o ADS.

Los gobiernos de los países en los que operamos o pretendemos operar ejercen una influencia significativa sobre sus economías.

Los gobiernos de los mercados emergentes, incluidos los de los países en los que operamos, intervienen con frecuencia en las economías de sus respectivos países y ocasionalmente introducen cambios significativos en las políticas y normativas monetarias, crediticias, industriales y de otro tipo.

Las medidas gubernamentales para controlar la inflación y otras políticas y normativas han implicado a menudo, entre otras medidas, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y límites a las importaciones. Nuestra actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas pueden verse afectados negativamente por cambios en las políticas o normativas gubernamentales, incluidos factores como:

- los tipos de cambio y las políticas de control de cambios;
- tasas de inflación;
- legislación laboral;
- crecimiento económico;
- fluctuaciones monetarias;
- políticas monetarias;
- liquidez y solvencia del sistema financiero;
- limitaciones a la propiedad de tierras rurales por extranjeros;
- la evolución de las negociaciones comerciales a través de la Organización Mundial del Comercio u otras organizaciones internacionales;
- normativa medioambiental;
- restricciones a la repatriación de inversiones y a la transferencia de fondos al extranjero;
- expropiación o nacionalización;
- restricciones a la importación/exportación u otras leyes y políticas que afecten al comercio exterior y a la inversión;
- controles de precios o normas de fijación de precios;
- restricciones a la adquisición o utilización de tierras o a la producción de productos agrícolas básicos;
- tasas de interés;
- políticas arancelarias y de control de la inflación;
- derechos de importación sobre los equipos de tecnología de la información;
- liquidez de los mercados nacionales de capitales y préstamos;
- el racionamiento de la electricidad;
- políticas fiscales;
- conflictos armados o declaración de guerra; y
- otros acontecimientos políticos, sociales y económicos, incluida la inestabilidad política, social o económica, que se produzcan en el país en el que esté radicado cada negocio o que le afecten.

La incertidumbre sobre si los gobiernos aplicarán cambios en la política o la regulación que afecten a estos u otros factores en el futuro puede contribuir a la incertidumbre económica y a una mayor volatilidad en los mercados de valores, lo que puede tener un efecto material y adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera. Asimismo, una eventual reducción de la inversión extranjera en cualquiera de los países en los que operamos puede tener un impacto negativo en la economía de dicho país, afectando las tasas de interés y a la capacidad de las empresas para acceder a los mercados financieros.

La evolución de otros mercados puede afectar a los países latinoamericanos en los que operamos o pretendemos operar y, en consecuencia, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones pueden verse afectadas negativamente.

El valor de mercado de los títulos de empresas como la nuestra puede verse afectado, en diversos grados, por las condiciones económicas y de mercado de otros mercados mundiales. Aunque las condiciones económicas varían de un país a otro, la percepción que tienen los inversores de los acontecimientos que se producen en un país puede afectar sustancialmente a los flujos de capital hacia emisores de otros países, incluidos los latinoamericanos, y a los valores de dichos emisores. Varias economías latinoamericanas se han visto afectadas negativamente por los acontecimientos políticos y económicos ocurridos en varias economías emergentes en los últimos años. Además, las economías latinoamericanas pueden verse afectadas por acontecimientos en economías desarrolladas que son socios comerciales o que repercuten en la economía mundial y afectan negativamente nuestras actividades y resultados de nuestras operaciones.

La propiedad en los países latinoamericanos puede ser objeto de expropiación u ocupación.

Los movimientos sociales que abogan por la reforma agraria y la redistribución de la propiedad están activos en América Latina, especialmente en Brasil, con movimientos como el Movimiento de los Trabajadores Rurales Sin Tierra (Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra) y la Comisión Pastoral

de la Tierra (Comissão Pastoral da Terra), y en Bolivia, con movimientos como la Confederación de Interculturales de Bolivia (Confederación de Interculturales de Bolivia).

La invasión y ocupación de tierras agrícolas por grandes grupos de personas es una práctica común entre los miembros de estos movimientos, y en ciertas regiones, incluidas aquellas en las que invertimos actualmente, los recursos como la protección policial o los procedimientos de desalojo son inadecuados o inexistentes. Como resultado, no podemos asegurar que nuestras propiedades agrícolas no sean objeto de invasión u ocupación por parte de algún movimiento social. Cualquier invasión u ocupación puede afectar materialmente el uso de nuestras tierras y perjudicar nuestras actividades comerciales, situación financiera y resultados operativos.

Además, los movimientos sociales ambientalistas a menudo promueven y organizan reuniones y otros eventos para prevenir, retrasar o reducir la deforestación legal, lo que puede afectar negativamente nuestras operaciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que nuestras operaciones no se vean afectadas negativamente por movimientos sociales ambientalistas, lo que podría llevar a la revocación de licencias operativas, retrasos o modificaciones en las mismas.

En consecuencia, no podemos asegurar que nuestras propiedades no vayan a ser objeto de invasión u ocupación. Una invasión u ocupación de tierras podría afectar materialmente al uso normal de nuestras propiedades o tener un efecto material adverso sobre nosotros o sobre el valor de nuestras acciones ordinarias y nuestros ADS.

Es posible que invirtamos en otros países además de Argentina y Brasil y no podemos asegurarle los países en los que finalmente invertiremos, y podríamos no enumerar todos los factores de riesgo de cada posible país.

Tenemos una estrategia empresarial amplia y oportunista, por lo que podemos invertir en otros países además de Argentina y Brasil, incluidos países de otros mercados emergentes fuera de América Latina (por ejemplo, África). En consecuencia, no es posible en este momento identificar todos los factores de riesgo que pueden afectar a nuestras operaciones futuras y al valor de nuestras acciones ordinarias y ADSs.

La interrupción de los servicios de transporte y logística o la insuficiente inversión en infraestructuras públicas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Una de las principales desventajas del sector agrícola en los países en los que operamos es que las principales regiones productoras están alejadas de los principales puertos. Por ello, el acceso eficiente a las infraestructuras de transporte y portuarias es fundamental para el crecimiento de la agricultura en su conjunto en los países en los que operamos y de nuestras operaciones en particular. Es probable que sea necesario mejorar las infraestructuras de transporte para que la producción agrícola pueda llegar a las terminales de exportación a precios competitivos. Una parte sustancial de la producción agrícola de los países en los que operamos se transporta actualmente por camión, un medio de transporte significativamente más caro que el transporte ferroviario de que disponen los productores estadounidenses y otros productores internacionales. Nuestra dependencia del transporte por camión puede afectar a nuestra posición como productor de bajo costo, de modo que nuestra capacidad para competir en los mercados mundiales puede verse mermada.

Aunque se han considerado proyectos de mejora de carreteras y ferrocarriles para algunas zonas de Brasil, y en algunos casos se han ejecutado, se requieren inversiones sustanciales para los proyectos de mejora de carreteras y ferrocarriles, que pueden no completarse a tiempo, si es que se completan. Cualquier retraso o fallo en el desarrollo de los sistemas de infraestructuras podría reducir la demanda de nuestros productos, obstaculizar su entrega o imponernos costos adicionales. Actualmente subcontratamos los servicios de transporte y logística necesarios para el funcionamiento de nuestro negocio. Cualquier interrupción de estos servicios podría provocar problemas de abastecimiento en nuestras explotaciones agrícolas e instalaciones de procesado y mermar nuestra capacidad para suministrar nuestros productos a nuestros clientes en el momento oportuno.

El aumento en los precios de la energía y la falta de combustible podrían afectar en forma adversa nuestras operaciones.

Necesitamos importantes cantidades de combustible y otros recursos para nuestras actividades de

cosecha y el transporte de nuestros productos agrícolas. Dependemos de terceros para el abastecimiento de los recursos energéticos que empleamos en nuestras operaciones. Los precios y la disponibilidad de los recursos energéticos pueden estar sujetos a cambios o escasez, respectivamente, debido a, entre otros factores, nuevas leyes o reglamentaciones, la imposición de nuevos impuestos o aranceles, interrupciones en la producción por parte de los proveedores, el nivel de precios a nivel mundial y las condiciones de mercado. Los precios de determinadas fuentes de energía pueden incrementarse en forma significativa respecto de los niveles actuales. Un incremento en los precios de la energía podría afectar en forma significativa y adversa los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación patrimonial.

En los últimos años, el gobierno argentino ha tomado ciertas medidas para reducir el uso de energía durante los meses de uso más intensivo del año al cortar con frecuencia el suministro de energía a las instalaciones industriales y grandes consumidores para garantizar el suministro adecuado de edificios residenciales. Si el suministro de energía se reduce durante un período prolongado y no podemos encontrar fuentes de reemplazo a precios comparables, nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones podrían verse afectados de forma adversa.

El resultado de las operaciones de Brasil Agro depende de las condiciones económicas de Paraguay, país en el que BrasilAgro opera y donde cualquier declive en las condiciones económicas podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras

Al 30 de junio de 2025, el 23% de los activos de BrasilAgro estaban ubicados en Paraguay. Paraguay tiene una historia de inestabilidad política y económica, control de capitales, frecuentes cambios en políticas regulatorias, corrupción e inseguridad jurídica. Sin embargo, en 2013 Paraguay obtuvo la tasa de crecimiento del PBI más alta de Latinoamérica y la tercera a nivel mundial (14%). Desde entonces, el PBI ha crecido 4% en 2014, 3% en 2015, 3,8% en 2016, 4,3% en 2017, 3,6% en 2018, 0,2% en 2019, se contrajo en un 6% en 2020 y experimento un aumento del 4,1% en 2021, un aumento del 0,08% en 2022, una disminución de 0,5% en 2023, un incremento del 3,8% en 2024 y un incremento del 5,9% en el primer semestre de 2025. El PBI de Paraguay está íntimamente relacionado con el sector agrícola, sector que es volátil y puede afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados.

El tipo de cambio de Paraguay es libre y flotante, y el Banco Central de Paraguay participa activamente en el mercado cambiario en orden a reducir la volatilidad. En 2018, la moneda paraguaya se apreció 6,7% frente al dólar, en 2019 la apreciación fue del 8,26%, en 2020 la apreciación fue del 6,7%, mientras que en 2021 la moneda paraguaya se depreció en un 0,55% y tuvo una apreciación del 6.92% en 2022. En 2023, la moneda paraguaya se apreció un 1,08% frente al dólar. Una depreciación significante de la moneda nacional podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados. Sin embargo, dado que la mayor parte del costo de nuestra materia prima y suministros esta denominada en dólares, una depreciación significante de la moneda nacional podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados, como también impactar en otros gastos, tales como las tarifas profesionales y costos de mantenimiento.

Asimismo, un deterioro significativo en el crecimiento económico de Paraguay o de alguno de sus principales socios comerciales tales como Argentina o Brasil, podría impactar en la balanza comercial de Paraguay y podría afectar su crecimiento económico, lo cual podría afectar nuestra actividad, condiciones financieras o resultados.

El resultado de las operaciones de Brasil Agro depende de las condiciones económicas de Bolivia, país en el que BrasilAgro opera y donde cualquier declive en las condiciones económicas podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras

Al 30 de junio de 2025, el 4,3% de los activos de BrasilAgro estaban ubicados en Bolivia. Bolivia tiene una historia de inestabilidad económica, política y social, controles de capitales, cambios frecuentes en su marco de políticas, protestas civiles y laborales, altos impuestos y corrupción de oficiales del estado, judiciales y también del sector privado.

Bolivia está expuesta a altos riesgos de malestar social, causando marchas y cortes de carretera desplegadas por protestantes para presionar al gobierno, incrementando los riesgos de disrupción.

Asimismo, las protestas vinculadas a cuestiones ambientales normalmente se superponen con conflictos laborales, que pueden escalar a formas disruptivas de protesta, incluyendo ocupaciones.

A su vez, la economía boliviana es la N°14 más grande de Latinoamérica y es altamente dependiente de la exportación de commodities tales como gas natural y minerales. El crecimiento del PBI de Bolivia está entre los más altos de Latinoamérica a lo largo de esta década, creciendo un 4,9% en 2015, 4,3% en 2016, 4,2% en 2017, 4,2% en 2018, 2,2% en 2019, en 2020 el PBI se contrajo un 7,3%, mientras que en el 2021 se expandió un 6,1%, en 2022 tuvo un aumento del 3,2%, un incremento del 3,5% en 2023 y un incremento del 0,7% en 2024. En este contexto, la inflación ha sido muy baja y ha estado bajo control por los últimos 30 años. La tasa de inflación en 2023 fue del 3.6%. Asimismo, Bolivia está en proceso de convertirse en miembro permanente del MERCOSUR, un mercado común que apunta a integrar la actividad económica gradualmente, de países tales como Brasil, Argentina, Uruguay, Paraguay y Bolivia.

Una depreciación significativa en la macroeconómica global e interna, la estabilidad política o malestar social de Bolivia, podría tener un impacto material en su crecimiento económico, podría perjudicar nuestros resultados o condiciones financieras.

Riesgos relacionados con nuestras actividades agrícolas

La fluctuación de los precios de mercado de nuestros productos agrícolas podría afectar negativamente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Los precios de los cultivos, las semillas oleaginosas y los subproductos, al igual que los de otras materias primas, han sido históricamente cíclicos y sensibles a los cambios nacionales e internacionales de la oferta y la demanda, por lo que cabe esperar que fluctúen significativamente. Además, los productos y subproductos agrícolas que producimos se negocian en bolsas de materias primas y futuros, por lo que están sujetos a operaciones especulativas que pueden afectarnos negativamente. Los precios que podemos obtener por nuestros productos agrícolas dependen de muchos factores que escapan a nuestro control, entre ellos:

- los precios mundiales vigentes, que históricamente han estado sujetos a importantes fluctuaciones en periodos de tiempo relativamente cortos, en función de la oferta y la demanda mundiales;
- los cambios en los niveles de subvenciones agrícolas y en las barreras comerciales de determinados mercados de consumo, en algunos países importantes (principalmente Estados Unidos y países de la UE) y la adopción de otras políticas gubernamentales que afecten a las condiciones del mercado y los precios de la industria;
- aumentos en los costos de materias primas, costos de combustible y primas de seguros, especialmente a la luz de los conflictos en curso entre Rusia y Ucrania, y entre Israel y Hamas
- cambios en las políticas gubernamentales sobre biocarburantes;
- las estrategias comerciales adoptadas por otras grandes empresas que operan en los sectores agrícola y agroindustrial;
- los niveles de existencias mundiales, es decir, la oferta de productos básicos que se arrastra de un año a otro;
- las condiciones climáticas y las catástrofes naturales en las zonas donde se cultivan productos agrícolas;
- la capacidad de producción de nuestros competidores; y
- la demanda y la oferta de productos básicos y sustitutos competidores.

La competencia mundial en los mercados de nuestros productos podría afectar negativamente a nuestro negocio y a los resultados de nuestras operaciones.

Experimentamos una competencia mundial sustancial en cada uno de los mercados en los que operamos y en muchas de nuestras líneas de productos. El mercado de cereales, semillas oleaginosas y subproductos es altamente competitivo y también sensible a los cambios en la capacidad de la industria, los inventarios y los cambios cíclicos en las economías del mundo, cualquiera de los cuales puede afectar

significativamente los precios de venta de nuestros productos y por lo tanto nuestra rentabilidad. Argentina es más competitiva en el mercado de oleaginosas que en el de cereales. Debido a que muchos de nuestros productos son commodities agrícolas, compiten en los mercados internacionales casi exclusivamente sobre la base del precio. El mercado de las materias primas está muy fragmentado. Los pequeños productores también pueden ser importantes competidores, algunos de los cuales operan en la economía informal y pueden ofrecer precios más bajos cumpliendo normas de calidad inferiores. La competencia de otros productores es un obstáculo para ampliar nuestras ventas en el mercado nacional/extranjero. Muchos otros productores de estos productos son más grandes que nosotros y disponen de mayores recursos financieros y de otro tipo. Además, muchos otros productores reciben subvenciones de sus respectivos países, mientras que nosotros no recibimos ninguna subvención de este tipo del Gobierno argentino. Estas subvenciones pueden permitir a los productores de otros países producir a costos inferiores a los nuestros y/o soportar periodos de precios bajos y pérdidas de explotación durante más tiempo que nosotros. Cualquier aumento de la presión competitiva con respecto a nuestros productos podría afectar material y negativamente a nuestra situación financiera y nuestros resultados de operaciones.

Las condiciones meteorológicas impredecibles, las plagas y las enfermedades pueden afectar negativamente al rendimiento de nuestros cultivos y a la producción ganadera.

La aparición de condiciones meteorológicas adversas graves, especialmente sequías, granizo o inundaciones, es impredecible y puede tener un gran impacto, y potencialmente devastador, en nuestra producción agrícola y, en menor medida, en nuestra producción de ganado y lana, y puede afectar negativamente al suministro y al precio de las materias primas agrícolas que vendemos y utilizamos en nuestro negocio. La aparición de condiciones meteorológicas adversas puede reducir el rendimiento de nuestras tierras de cultivo o exigirnos que aumentemos nuestro nivel de inversión para mantener el rendimiento. Además, temperaturas y precipitaciones superiores a la media pueden contribuir a una mayor presencia de plagas e insectos que pueden afectar negativamente a nuestra producción agrícola.

Según las estimaciones del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), la producción de cultivos de Argentina (trigo, maíz y soja) para la campaña 2025/2026 alcanzará una producción de 121,5 millones de toneladas. La producción estimada de soja alcanzaría los 48,5 millones de toneladas, la de trigo los 20 millones de toneladas y la de maíz los 53 millones de toneladas.

La aparición y los efectos de enfermedades y plagas pueden ser imprevisibles y devastadores para los productos agrícolas, pudiendo hacer que la totalidad o una parte sustancial de las cosechas afectadas no sean aptas para la venta. Nuestros productos agrícolas también son susceptibles a hongos y bacterias asociados a condiciones de humedad excesiva. Incluso cuando sólo se daña una parte de la producción, nuestros resultados de explotación podrían verse afectados negativamente porque ya se ha incurrido en la totalidad o en una parte sustancial de los costes de producción. Aunque algunas enfermedades son tratables, el coste del tratamiento es elevado, y no podemos asegurar que tales acontecimientos en el futuro no afecten negativamente a nuestros resultados de explotación y a nuestra situación financiera. Además, si no logramos controlar una determinada plaga o enfermedad y nuestra producción se ve amenazada, es posible que no podamos abastecer a nuestros principales clientes, lo que podría afectar a nuestros resultados de operaciones y a nuestra situación financiera.

En consecuencia, no podemos asegurar que las actuales y futuras condiciones meteorológicas adversas o las infestaciones de plagas no vayan a afectar negativamente a nuestros resultados de operaciones y a nuestra situación financiera.

Nuestro ganado está expuesto a enfermedades y pueden afectar negativamente a la demanda y venta de la producción ganadera.

Las enfermedades de nuestros rebaños como la mastitis, tuberculosis, brucelosis, y fiebre aftosa, pueden tener un efecto adverso en el Sistema de engorde, provocando que las vacas no puedan realizar una correcta producción para el consumo humano. Los brotes de estas enfermedades también pueden provocar el cierre de ciertos mercados de importancia, como el de Estados Unidos, a nuestros productos ganaderos. Además, el brote en sí, o incluso el temor de que se produzcan, son potenciales cancelaciones de los pedidos de nuestros clientes, más aún si la enfermedad puede afectar a los seres humanos, o pueda

generar una publicidad adversa, cuyo efecto disminuiría la demanda de nuestros productos por parte de los consumidores.

Si bien cumplimos con las directrices nacionales de sanidad veterinaria para controlar las posibles enfermedades de nuestros rebaños, incluyendo análisis de laboratorio, vacunación, y especialmente la fiebre aftosa, no podemos asegurar que no se produzcan futuros brotes. Este podría afectar negativamente a nuestras ventas de ganado, y consecuentemente, a nuestros resultados de operaciones y situación financiera.

El origen y la propagación de enfermedades pueden ocurrir por muchas razones fuera de nuestro control, incluida la falta de cumplimiento de otros productores con las regulaciones de salud y medioambientales aplicables. La aparición de nuevas enfermedades o la mutación o proliferación de enfermedades existentes podrían dañar o destruir por completo nuestros rebaños de ganado, lo que afectaría de manera material y adversa a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Podemos estar expuestos a pérdidas significativas debidas a la volatilidad de los precios de los cultivos, ya que una parte significativa de nuestra producción no está cubierta, encontrándose la misma expuesta al riesgo de los precios de los cultivos.

Debido a esta falta de cobertura total de nuestras cosechas, no podemos tener precios mínimos garantizados para toda nuestra producción, por lo que estamos expuestos a riesgos significativos asociados con el nivel y la volatilidad de los precios de las cosechas. Esta sujeción a las fluctuaciones de los precios de las cosechas podría dar lugar a que recibiéramos por ellas un precio inferior a nuestro costo de producción. También estamos sometidos a riesgos de tipo de cambio, relacionados con nuestras cosechas que sí están cubiertas, dado que nuestras posiciones en futuros y opciones se valoran en dólares estadounidenses.

Además, las inclemencias meteorológicas, o cualquier otra catástrofe, pueden generar una producción de cultivos inferior a la posición ya vendida en el mercado, lo que llevaría a pérdidas significativas en la recompra de los contratos vendidos.

La creación de impuestos a las exportaciones y/o la intervención en los mercados podría tener un impacto adverso en nuestras ventas y resultados de operaciones.

El Gobierno argentino mantiene vigentes regímenes impositivos a las exportaciones como mecanismo para controlar la inflación y las fluctuaciones del tipo de cambio, aumentar los ingresos fiscales y reducir el déficit fiscal del país. *Para mayor información véase la sección "Información Adicional – a) Control de Cambios" del presente Suplemento de Prospecto.*

Producimos productos de exportación y, por lo tanto, un incremento en el impuesto a las exportaciones podría tener como resultado una reducción del precio de nuestros productos y, en consecuencia, ocasionar una reducción en nuestras ventas. Los impuestos a la exportación podrían tener un efecto sustancial y adverso en nuestras ventas y resultados de operaciones.

Asimismo, el Gobierno argentino ha fijado en el pasado determinadas condiciones de mercado y precios de la industria, con la finalidad de evitar un aumento sustancial del precio de los productos básicos como consecuencia de la inflación. El Gobierno argentino está adoptando una política intervencionista. Desde 2005, el Gobierno argentino, con el fin de aumentar la disponibilidad interna de carne de vacuno y reducir los precios internos, adoptó varias medidas: aumentó el impuesto sobre el volumen de negocios y estableció un promedio mínimo de animales para sacrificar. No puede asegurarse que el Gobierno argentino no interfiera en otros ámbitos fijando precios o regulando otras condiciones del mercado. En consecuencia, no podemos asegurar que podamos negociar libremente los precios de todos nuestros productos en el futuro o que los precios u otras condiciones de mercado que el Gobierno argentino pudiera imponer nos permitan negociar libremente el precio de nuestros productos.

No podemos garantizar que medidas tomará el gobierno en el futuro, ni que tales medidas no provoquen un impacto negativo en nuestra situación patrimonial y resultado de las operaciones.

Dependemos del comercio internacional y de las condiciones económicas y otros factores en nuestros mercados de exportación clave.

La capacidad de nuestros productos para competir efectivamente en los mercados de exportación puede verse afectada negativamente por una serie de factores fuera de nuestro control, incluyendo el deterioro de las condiciones macroeconómicas, la volatilidad de los tipos de cambio, la imposición de aranceles u otras barreras comerciales, u otros factores en esos mercados, como regulaciones relacionadas con el contenido químico de los productos agrícolas y regulaciones de seguridad y salud.

La escalada de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, y la imposición de aranceles, aranceles de represalia u otras restricciones comerciales pueden resultar en un reajuste de los flujos de exportación globales en nuestros mercados de exportación clave y un aumento de la competencia global, lo que a su vez podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Si la competitividad de nuestros productos en uno o más de nuestros mercados significativos se viera afectada por cualquiera de estos eventos, es posible que no podamos redistribuir nuestros productos a otros mercados en términos comparables, lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y resultados de nuestras operaciones.

Podemos enfrentarnos a riesgos asociados a las tomas de tierras en Argentina.

La toma de tierras es un problema de larga data en Argentina que se ha agravado a lo largo de los años con cada crisis económica.

Existe un conflicto entre dos grupos que reivindican, por un lado, el derecho a una vivienda digna y, por otro, un grupo que reclama que se respete el derecho a la propiedad privada. Las constantes y cíclicas crisis económicas de Argentina en los últimos 50 años también han provocado un fuerte aumento de la pobreza, lo que se ha traducido en un déficit de vivienda.

En consecuencia, no podemos garantizar que las respuestas del Gobierno a tales perturbaciones restablezcan la confianza de los inversores en las tierras argentinas, lo que podría repercutir negativamente en los valores de las tierras, nuestra situación financiera y en los resultados de nuestras operaciones.

La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en los países en los que operamos podría limitar significativamente el desarrollo de nuestro negocio en tales países.

Eventualmente, y dependiendo de los activos y/o actividad que la sociedad tenga en la Argentina, podrían imponerse las limitaciones a porcentajes de tenencia por parte de extranjeros conforme la Ley 26.737 “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales” que regula, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

Es importante destacar que a través del DNU 70/2023 se derogó la Ley 26.737. Sin embargo, una serie de reformas propuestas por el DNU 70/2023 fueron derogadas a través de fallos judiciales. Ese es el caso del artículo del decreto que proponía la derogación de la Ley 26.737. La Ley Nº 26.737 fue derogada por el artículo 154 del Decreto Nº 70/2023. Tras esta derogación, se presentó una acción colectiva contra el Poder Ejecutivo, solicitando la inconstitucionalidad del artículo 154 del Decreto Nº 70/2023, que derogó la Ley Nº 26.737. Inicialmente, esta acción fue desestimada por el Juzgado de Primera Instancia. Sin embargo, el 21 de marzo de 2024, la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata revocó dicha sentencia y declaró inconstitucional el artículo 154 del Decreto Nº 70/2023. Aunque la sentencia de la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata no es aún definitiva, la declaración de inconstitucionalidad del artículo 154 del Decreto Nº 70/2023 ha restablecido temporalmente los límites establecidos por la Ley Nº 26.737. Por lo tanto, dichos límites están actualmente vigentes, a la espera de la decisión final de la Corte Suprema.

En cuanto a Brasil, para más información sobre este tema, véase*: “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Brasil - La imposición de restricciones a la compra de inmuebles agrícolas por parte de extranjeros en Brasil podría limitar significativamente el desarrollo de nuestra inversión en Brasilagro”.*

Una recesión económica podría disminuir la demanda de nuestros productores, o reducir los precios.

La demanda de los productos que vendemos puede verse afectada por condiciones económicas, ya sean internacionales, nacionales, o locales, que exceden nuestro control. Hay varios factores que podrían modificar la coyuntura económica real o percibida -ya sea por una reducción del nivel de demanda o de

los precios de los productos fabricados-, tales como: el aumento del precio del combustible, la suba de los intereses, las caídas y/o la volatilidad de los mercados inmobiliarios y de bienes raíces, una mayor restricción de los mercados crediticios, el aumento de impuestos, o los cambios en las políticas gubernamentales. No podemos deducir el momento, la duración, o la magnitud, de esta desaceleración o recuperación económica, y si la misma se agrava o se prolonga, se podría experimentar un descenso de la demanda y los precios. Además, las recesiones económicas han afectado negativamente a nuestros productores, lo que puede provocar interrupciones de bienes y servicios, y pérdidas financieras.

Una crisis crediticia internacional podría repercutir negativamente en nuestros principales clientes, lo que a su vez podría afectar negativamente a nuestros resultados de operaciones y nuestra liquidez.

Una crisis crediticia internacional, como sucedió el año 2008, podría tener un impacto negativo significativo en las empresas de todo el mundo. Aunque creemos que la capacidad de endeudamiento disponible en las condiciones actuales y los ingresos resultantes de las posibles ventas de tierras agrícolas nos proporcionarán liquidez suficiente, el impacto de una crisis en nuestros principales clientes no se puede predecir y podría ser material. Una interrupción en la capacidad de nuestros clientes importantes para acceder a la liquidez podría causar graves trastornos o un deterioro general de sus negocios, lo que podría dar lugar a una reducción de sus futuros pedidos de nuestros productos y a la incapacidad o el incumplimiento por su parte de sus obligaciones de pago con nosotros, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operaciones, nuestra situación financiera y liquidez.

Los retrasos o fallas en la entrega de materias primas utilizadas por nosotros y nuestros proveedores podrían tener un efecto adverso sobre nosotros.

Dependemos de proveedores para que nos suministren fertilizantes, semillas, otras materias primas y servicios de maquinaria. Posibles retrasos en la entrega de dichos artículos podrían retrasar nuestros esfuerzos de siembra hasta que podamos establecer acuerdos con otros proveedores, o podrían retrasar nuestra cosecha en caso de retraso en la entrega de maquinaria. En consecuencia, cualquier retraso, falla o defecto en la entrega de materias primas o insumos, o en la provisión de servicios por parte de nuestros proveedores, podría afectar negativamente a nuestro negocio y resultados operativos.

El cambio climático puede tener efectos adversos en nuestro negocio

Nosotros, nuestros clientes y las comunidades en las que operamos podemos vernos afectados negativamente por los riesgos físicos del cambio climático, como el aumento de las temperaturas, el nivel del mar y la frecuencia y gravedad de los fenómenos climáticos adversos, como incendios, tormentas, inundaciones y sequías. Estos efectos, pueden repercutir directamente en nosotros y en nuestros clientes a través de la perturbación de la actividad empresarial y económica o el impacto en los ingresos y el valor de los activos.

El cambio climático implica múltiples riesgos financieros que podrían afectarnos negativamente:

Riesgos de transición: el paso a una economía con bajas emisiones de carbono, tanto a nivel idiosincrásico como sistémico -por ejemplo a través de cambios políticos, normativos y tecnológicos, y de las preferencias de empresas y consumidores- podría aumentar nuestros gastos y afectar a nuestras estrategias.

Riesgos físicos: acontecimientos concretos, como inundaciones e incendios forestales, e impactos meteorológicos extremos y cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como el calor extremo, el aumento del nivel del mar y sequías más frecuentes y prolongadas, que podrían ocasionar pérdidas financieras que mermarían el valor de nuestros activos y la solvencia de nuestros clientes. Estos acontecimientos podrían perturbar nuestras operaciones o las de nuestros clientes o de terceros de los que dependemos y con los que hacemos negocios.

Riesgos de responsabilidad: las partes que puedan sufrir pérdidas por los efectos del cambio climático pueden reclamar indemnizaciones de entidades estatales, reguladores, inversores y prestamistas, entre otros.

Riesgos crediticios: el cambio climático físico podría provocar un aumento de la exposición crediticia y las empresas con modelos de negocio no alineados con la transición a una economía baja en carbono pueden enfrentarse a un mayor riesgo de reducción de los beneficios empresariales y de interrupción del negocio

debido a nuevas regulaciones o cambios en el mercado.

Riesgos de mercado y de liquidez: los cambios en el mercado y la liquidez en los sectores más intensivos en carbono podrían afectar a los precios de la energía y las materias primas, la renta fija privada, la renta variable y determinados contratos de derivados. El aumento de la frecuencia de fenómenos meteorológicos graves podría afectar a las condiciones macroeconómicas, debilitando factores fundamentales como el crecimiento económico, el empleo y la inflación. Las empresas podrían enfrentarse a riesgos de liquidez derivados de salidas de efectivo destinadas a mejorar su reputación en el mercado o a resolver problemas relacionados con el clima.

Riesgos operativos: los fenómenos meteorológicos severos podrían afectar directamente a la continuidad del negocio y las operaciones tanto de nuestros clientes como de nuestras operaciones.

Riesgos de cumplimiento normativo: el aumento del riesgo de cumplimiento normativo puede deberse al ritmo cada vez mayor, la amplitud y profundidad de las expectativas normativas que exigen su aplicación en plazos cortos en múltiples jurisdicciones y de los cambios en las políticas públicas, las leyes y los reglamentos relacionados con el cambio climático y la sostenibilidad medioambiental.

Riesgos de conducta: aumento de la demanda de productos "verdes" cuando existen normas o taxonomías diferentes y en desarrollo.

Riesgo de reputación: nuestra reputación y las relaciones con nuestros clientes pueden verse dañadas como consecuencia de nuestras prácticas y decisiones relacionadas con el cambio climático y cuestiones sociales y medioambientales, o con las prácticas o la participación de nuestros clientes, vendedores o proveedores, en determinadas industrias o proyectos asociados a causar o agravar el cambio climático.

Las iniciativas para mitigar o responder al cambio climático pueden afectar a los precios de los mercados y de los activos, a la actividad económica y el comportamiento de los clientes, sobre todo en los sectores industriales intensivos en emisiones y en las zonas geográficas afectadas por estos cambios.

Cualquiera de las condiciones descritas anteriormente, o la incapacidad para gestionar y divulgar eficazmente estos riesgos podría afectar negativamente a nuestra actividad, perspectivas, reputación, resultados financieros o situación financiera.

No mantenemos un seguro sobre todas nuestras instalaciones de almacenamiento de cosechas; por lo tanto, si un incendio u otro desastre daña parte o la totalidad de nuestra cosecha, no estaremos completamente cubiertos.

En general, nuestra producción está sujeta a diferentes riesgos y peligros, como condiciones climáticas adversas, incendios, enfermedades, infestaciones de plagas y otros fenómenos naturales así como el robo u otras pérdidas inesperadas de granos o fertilizantes y suministros. Almacenamos una parte importante de nuestra producción de grano durante la cosecha debido a la caída estacional de los precios que se produce normalmente en esa época. Actualmente, almacenamos una parte significativa de nuestra producción de grano en silos de plástico. No aseguramos nuestros silos de plástico. Aunque nuestros silos de plástico están ubicados en varios lugares diferentes, y es poco probable que un desastre natural afecte a todos ellos simultáneamente, un incendio u otro desastre natural que dañe el grano almacenado, particularmente si tal evento ocurre poco después de la cosecha, podría tener un efecto adverso en nuestros resultados operativos y situación financiera.

Si no somos capaces de mantener las relaciones con nuestros clientes, nuestro negocio puede verse afectado negativamente.

Nuestras ventas de ganado están diversificadas, pero dependemos y seguiremos dependiendo significativamente de una serie de relaciones con terceros, principalmente con nuestros clientes para las ventas de cultivos. En el ejercicio fiscal de 2025, nuestras ventas del segmento agropecuario (excluidas las ventas de explotaciones agrícolas) se realizaron 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 S/A, ACA, Glencore, Quilmes, COFCO, Grobocopatel, Molinos Río de la Plata, Boomalt y Viterra.Hemos firmado cartas de intenciones no vinculantes con algunos de nuestros principales clientes que nos permiten estimar el volumen de la demanda de determinados productos y planificar la producción en consecuencia. Generalmente firmamos acuerdos a corto plazo con una duración inferior a un año.

Vendemos nuestra producción de cultivos principalmente a exportadores y fabricantes que procesan la materia prima para producir harina y aceite, productos que se envían a los mercados de exportación. El mercado argentino de cultivos se caracteriza por la existencia de unos pocos compradores y un gran número de vendedores. Aunque la mayoría de los compradores son empresas internacionales con sólidas condiciones financieras, no podemos asegurar que esta situación se mantenga en el futuro o que este mercado no se concentre más en el futuro.

Es posible que no podamos mantener o entablar nuevas relaciones con clientes u otros proveedores de productos y servicios importantes para nuestro negocio. En consecuencia, no podemos asegurar que nuestras relaciones actuales o futuras den lugar a un negocio sostenido o a la generación de ingresos significativos.

Nuestro negocio es estacional, y nuestros ingresos pueden fluctuar significativamente en función del ciclo de crecimiento.

Nuestro negocio agrícola es altamente estacional debido a su naturaleza y ciclo. La cosecha y venta de cultivos (maíz, soja y girasol) se produce generalmente de febrero a junio. El trigo se cosecha de diciembre a enero. Nuestras operaciones y ventas se ven afectadas por el ciclo de crecimiento de los cultivos que procesamos y por los descensos durante el verano en el precio del ganado que engordamos. En consecuencia, los resultados de nuestras operaciones han variado significativamente de un periodo a otro, y es probable que sigan variando, debido a factores estacionales.

Una parte sustancial de nuestros activos son tierras de cultivo, un activo que carece de liquidez.

Hemos logrado rotar parcialmente y monetizar una parte de nuestras inversiones en tierras agrícolas. La propiedad de una parte significativa de las tierras que explotamos es una parte clave de nuestro modelo de negocio. Sin embargo, los bienes inmuebles agrícolas suelen ser un activo ilíquido. Además, la adopción de leyes y reglamentos que impongan limitaciones a la propiedad de terrenos rurales por extranjeros en las jurisdicciones en las que operamos también puede limitar la liquidez de nuestras participaciones en terrenos agrícolas. En consecuencia, es poco probable que podamos ajustar rápidamente nuestra cartera de inmuebles agrícolas en propiedad en respuesta a cambios en las condiciones económicas, empresariales o normativas. La falta de liquidez en los mercados locales puede afectar negativamente a nuestra capacidad para realizar enajenaciones, recibir los ingresos generados por dichas ventas o repatriar dichos ingresos.

Las restricciones impuestas al pago de dividendos de nuestras subsidiarias pueden afectarnos negativamente.

Tenemos filiales, por lo que los dividendos en efectivo y otros pagos permitidos de nuestras subsidiarias constituyen una fuente importante de nuestros ingresos. Los contratos de deuda de nuestras subsidiarias contienen cláusulas que pueden restringir su capacidad para pagar dividendos o proceder a otros tipos de distribuciones. Si se impide a nuestras subsidiarias realizar pagos a nosotros o si sólo se les permite pagar cantidades limitadas, podríamos ser incapaces de pagar dividendos o de reembolsar nuestra deuda.

Podríamos vernos afectados de modo significativo y adverso por nuestra inversión en Brasilagro.

Consolidamos nuestros estados financieros con nuestra afiliada Brasilagro. Brasilagro procura adquirir y desarrollar propiedades para producir una gama diversificada de productos agrícolas (que podrían incluir caña de azúcar, granos, algodón, productos forestales y ganado). Posee una estrategia de negocios en desarrollo y una trayectoria consolidada. La estrategia comercial de Brasilagro podría no resultar exitosa, y en ese caso, Brasilagro podría no estar en condiciones de modificarla a tiempo y de manera exitosa. La capacidad de Brasilagro de implementar su estrategia comercial propuesta, podría verse afectada de modo sustancial y adverso por diversos factores tanto conocidos como desconocidos. Si diéramos de baja nuestra inversión en Brasilagro, ello podría afectar nuestras actividades de manera sustancial y adversa. Al 30 de junio de 2025, nuestra participación directa e indirecta en Brasilagro era de 35,22% (neto de acciones en cartera) del capital social.

Los cambios en los hechos y circunstancias pueden afectar a nuestra consolidación contable sobre BrasilAgro

Al 30 de junio de 2025, nuestra participación directa e indirecta en Brasilagro era de 35,22% (neto de acciones en cartera) del capital social. Llegamos a la conclusión de que, desde el punto de vista contable,

ejercemos un "control de facto" sobre BrasilAgro, basándonos en lo siguiente (i) el porcentaje y la concentración de nuestros derechos de voto, y la ausencia de accionistas con derechos de voto significativos (ii) el registro de asistencia a las Asambleas de Accionistas y el registro de votos emitidos por los demás accionistas; y (iii) el control efectivo ejercido por nosotros para dirigir las actividades relevantes de BrasilAgro a través del Directorio, donde nombramos a cinco de los nueve miembros del Directorio. Sin embargo, los cambios en el patrón de hechos que evaluamos podrían dar lugar a la desconsolidación desde una perspectiva contable.

Las relaciones laborales pueden impactar negativamente en nosotros.

Al 30 de junio de 2025, aproximadamente el 25% de nuestros empleados de nuestros negocios agrícolas en Argentina se encontraban bajo el convenio colectivo de trabajo. Mientras que por el momento mantenemos buena relación con nuestros empleados y el sindicato, no podemos asegurar que estas relaciones continúen siendo prosperas a futuro o que su deterioro no nos afecte material o negativamente.

Nuestros procesos y controles pueden no ser suficientes para atenerse a la extensiva regulación ambiental y regulaciones ambientales actuales o futuras podrían impedirnos de aprovechar al máximo nuestras reservas de terreno.

Nuestras actividades están sujetas a un amplio conjunto de leyes y reglamentos federales, estatales y locales relativos a la protección del medio ambiente, que imponen diversas obligaciones medioambientales. Las obligaciones incluyen: el mantenimiento obligatorio de determinadas zonas preservadas en nuestras propiedades, la gestión de pesticidas y residuos peligrosos asociados y la obtención de permisos para el uso del agua. Es probable que nuestra actividad propuesta implique la manipulación y el uso de materiales peligrosos que pueden provocar la emisión de determinadas sustancias reguladas. Además, el almacenamiento y el procesamiento de nuestros productos pueden crear condiciones peligrosas. Podríamos estar expuestos a sanciones penales y administrativas, además de la obligación de remediar los efectos adversos de nuestras operaciones sobre el medio ambiente y de indemnizar a terceros por daños y perjuicios, incluido el pago de sanciones por incumplimiento de estas leyes y reglamentos. Dado que las leyes medioambientales y su aplicación son cada vez más estrictas en Argentina, nuestras inversiones y gastos para el cumplimiento de la normativa medioambiental pueden aumentar sustancialmente en el futuro. Además, debido a la posibilidad de que se produzcan futuros desarrollos normativos o de otro tipo, el importe y el calendario de las inversiones y los gastos relacionados con el medio ambiente pueden variar sustancialmente con respecto a los previstos actualmente. El costo del cumplimiento de la normativa medioambiental puede dar lugar a reducciones de otras inversiones estratégicas, lo que puede hacer disminuir nuestros beneficios. Cualquier costo medioambiental imprevisto puede tener un efecto adverso importante en nuestro negocio, resultados de operaciones, situación financiera o perspectivas. No podemos asegurar que nuestros procesos y controles internos puedan ser suficientes para cumplir con la extensa normativa medioambiental.

A 30 de junio de 2025, poseíamos reservas de tierras que se extendían por más de 316.977 hectáreas, adquiridas a precios muy atractivos. Además, tenemos una concesión sobre 132.000 hectáreas reservadas para su futuro desarrollo. Creemos que existen herramientas tecnológicas para mejorar la productividad de estas tierras de cultivo y, por lo tanto, obtener beneficios a largo plazo. Sin embargo, las normativas medioambientales actuales o futuras podrían impedirnos desarrollar plenamente nuestras reservas de tierras al exigirnos que mantengamos parte de estas tierras como bosques naturales no destinados a la producción.

Podrían establecerse nuevas restricciones sobre los productos agrícolas y alimentarios que producimos y que contienen organismos modificados genéticamente, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio.

Nuestros productos agrícolas contienen organismos modificados genéticamente en proporciones variables según el año y el país de producción. El uso de organismos modificados genéticamente en los alimentos se ha conseguido con diversos grados de aceptación en los mercados en los que operamos. Argentina y Brasil, por ejemplo, han aprobado el uso de organismos modificados genéticamente en productos alimenticios, y en esos países se producen y mezclan con frecuencia granos con organismos modificados genéticamente y granos con organismos no modificados genéticamente durante el proceso de obtención del grano. En otros lugares, la publicidad adversa sobre los alimentos modificados

genéticamente ha dado lugar a una regulación gubernamental que limita las ventas de productos con organismos modificados genéticamente. Es posible que se impongan nuevas restricciones a los productos con organismos modificados genéticamente en los principales mercados de algunos de nuestros productos, lo que podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, nuestro patrimonio y el resultado de nuestras operaciones.

Si nuestros productos se contaminan, podemos estar sujetos a reclamaciones de responsabilidad por productos defectuosos, retirada de productos y restricciones a la exportación que podrían afectar negativamente a nuestro negocio.

Aunque estamos sujetos a estrictos protocolos de producción, la venta de productos implica el riesgo de que los consumidores sufran lesiones. Estas lesiones pueden derivarse de la manipulación por terceros, el bioterrorismo, la contaminación o el deterioro del producto, incluida la presencia de bacterias, agentes patógenos, objetos extraños, sustancias, productos químicos, otros agentes o residuos introducidos durante las fases de crecimiento, almacenamiento, manipulación o transporte.

No podemos estar seguros de que el consumo de nuestros productos no vaya a causar una enfermedad relacionada con la salud en el futuro o de que no vayamos a ser objeto de reclamaciones o juicios relacionados con tales asuntos. Incluso si una reclamación de responsabilidad por producto no prospera o no se materializa en su totalidad, la publicidad negativa en torno a cualquier reclamación de que nuestros productos han causado una enfermedad o lesión podría afectar negativamente a nuestra reputación entre los clientes actuales y potenciales y a nuestra imagen como empresa, y también podríamos incurrir en incidentes significativos. Además, las reclamaciones o responsabilidades de esta naturaleza podrían no estar cubiertas por los derechos de indemnización o contribución que pudiéramos tener frente a terceros, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos relacionados con nuestros negocios

Nuestro nivel de endeudamiento puede afectar negativamente a nuestras operaciones y a nuestra capacidad para pagar nuestra deuda a su vencimiento, y nuestra capacidad para acceder con éxito a los mercados locales e internacionales en condiciones favorables afecta a nuestro coste de financiación.

Al 30 de septiembre de 2025, la deuda bruta financiera consolidada de Cresud ascendía a ARS 1.514.543 millones. No podemos asegurar que dispondremos de flujos de caja suficientes y capacidad financiera adecuada para financiar nuestro negocio en el futuro. Si bien Cresud está generando fondos suficientes a partir de sus flujos de caja operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de deuda y su capacidad para obtener nuevo financiamiento es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiamiento crediticio en Argentina, no podemos asegurar que tendremos flujos de caja suficientes y una estructura financiera adecuada en el futuro.

Nuestro apalancamiento puede afectar a nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente o tomar prestados fondos adicionales para financiar necesidades de capital circulante, adquisiciones y gastos de capital. Además, las condiciones macroeconómicas de los mercados argentinos, pueden afectar negativamente a nuestra capacidad para refinanciar la deuda existente y a la disponibilidad y costo del crédito en el futuro. En tales condiciones, el acceso a las opciones de financiación de capital y deuda puede verse restringido y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto nos obligaría a destinar una parte sustancial del flujo de caja a devolver el capital y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital. Además, nuestro apalancamiento también podría afectar a nuestra competitividad y limitar nuestra capacidad para pagar nuestra deuda debido a cambios en las condiciones del mercado, cambios en el sector inmobiliario y/o futuras recesiones económicas.

El éxito de nuestros negocios y la viabilidad de nuestras operaciones dependen de la continuidad de las inversiones en los mercados inmobiliarios y de nuestra capacidad para acceder al capital y a la financiación de la deuda. A largo plazo, la falta de confianza en la inversión inmobiliaria y la falta de acceso al crédito para adquisiciones podrían restringir el crecimiento.

Nuestras calificaciones crediticias son una parte importante del mantenimiento de nuestra liquidez. Cualquier rebaja de la calificación crediticia podría aumentar nuestros costos de endeudamiento o, dependiendo de la gravedad de la rebaja, limitar sustancialmente nuestro acceso a los mercados de

capitales, obligarnos a realizar pagos en efectivo o depositar garantías y permitir la rescisión por las contrapartes de determinados contratos importantes. Los factores que pueden influir en nuestra calificación crediticia son, entre otros, los niveles de endeudamiento, las compras o ventas de activos previstas y las oportunidades de crecimiento a corto y largo plazo. Una rebaja de la calificación podría afectar negativamente a nuestra capacidad para acceder a los mercados de deuda en el futuro, aumentar el costo de la deuda futura y exigirnos potencialmente la aportación de cartas de crédito para determinadas obligaciones.

Si no podemos satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos cualquier cláusula financiera o de otro tipo de nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o tenedores de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplir otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para hacer frente a las obligaciones de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestros resultados financieros y operativos futuros, que, en parte, estarán sujetos a factores que escapan a nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios normativos en Argentina. Si no podemos obtener financiación en el futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunas o todas nuestras inversiones de capital previstas, lo que podría afectar negativamente a nuestra capacidad para generar flujos de caja y reembolsar nuestras obligaciones a su vencimiento.

Dependemos de nuestro Presidente y de nuestros Directores.

Nuestro éxito depende, en gran medida, de la continuidad de Eduardo S. Elsztain, nuestro presidente, y Alejandro G. Elsztain, nuestro gerente general y vicepresidente segundo. La pérdida de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio. Si nuestros principales accionistas actuales perdieran su influencia en la gestión de nuestro negocio, nuestros principales directivos podrían dimitir o ser destituidos.

Nuestro éxito futuro también depende en parte de nuestra capacidad para atraer y retener a personal altamente cualificado. No podemos asegurar que vayamos a tener éxito en la contratación o retención de personal cualificado, o que alguno de nuestros empleados vaya a seguir trabajando para nosotros.

Los eventos de ciberseguridad podrían afectar negativamente nuestra reputación, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Confiamos en el funcionamiento eficiente e ininterrumpido de nuestras plataformas, redes de procesamiento de datos, comunicación e intercambio de información basado en Internet. Tenemos acceso a grandes cantidades de información y controlamos una cantidad sustancial de activos a través de plataformas en línea. Por lo tanto, una brecha de ciberseguridad representa un riesgo para nosotros.

Aunque nuestras operaciones no dependen exclusivamente de internet, la ciberseguridad sigue siendo un riesgo crítico para la empresa. Dependemos de sistemas digitales para gestionar información financiera, operativa y administrativa. Estos sistemas puede ser objeto de intrusiones informáticas, virus, ransomware, ataques de denegación de servicio, phishing, robo de identidad y otras interrupciones que podrían afectar nuestras operaciones y causar pérdidas financieras o daños a nuestra reputación.

Hemos implementado medidas de seguridad robustas, incluyendo autenticación multifactorial y monitoreo constante de la ciberseguridad en nuestro entorno, para proteger la información y sistemas. También concientizamos a nuestros empleados en prácticas de ciberseguridad para reducir riesgos. A pesar de estos esfuerzos, no podemos garantizar que nuestros sistemas estén completamente libres de vulnerabilidades.

En caso de un ciberataque significativo, podríamos enfrentar interrupciones en nuestras operaciones, fraudes o robos de información sensible que afecten negativamente nuestra situación financiera y la confianza de nuestros accionistas. Además, la cobertura de seguros puede no ser suficiente para cubrir todas las pérdidas potenciales, lo que podría tener un impacto negativo en nuestro negocio.

Aunque tenemos la intención de continuar implementando y actualizando nuestros dispositivos de tecnología de seguridad y procedimientos operativos para prevenir daños de ciberseguridad, es posible que nuestros sistemas no estén libres de vulnerabilidades y que estas contramedidas de seguridad sean derrotadas. Si ocurre alguno de estos eventos, nuestra reputación podría verse dañada, lo que afectaría nuestro negocio, así como nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Por lo tanto, continuamos revisando y mejorando nuestras estrategias y medidas de ciberseguridad para mitigar estos riesgos y proteger los intereses de nuestros accionistas y la integridad de nuestra empresa.

La Ley de Sociedades de Inversión podría limitar nuestras actividades futuras.

Conforme al Artículo 3(a) (3) de la Ley de Sociedades de Inversión de los Estados Unidos de América ("Ley de Sociedades de Inversión"), una sociedad de inversión se define en la parte pertinente como cualquier empresa que posee o pretende adquirir valores de inversión que tienen un valor superior al 40% del total de activos no consolidados de la sociedad (excluyendo valores del gobierno de los Estados Unidos de América y rubros en efectivo). Las inversiones en participaciones minoritarias de entidades relacionadas, así como las participaciones mayoritarias en subsidiarias consolidadas que son las sociedades de inversión mismas se incluyen en la definición de "valores de inversión" a los efectos del límite del 40% según la Ley de Sociedades de Inversión.

Las sociedades que constituyen sociedades de inversión conforme a la definición de la Ley de Sociedades de Inversión, y que no califican para una exención de las disposiciones, están obligadas a registrarse ante la SEC y están sujetas a importantes normas con respecto a la estructura de capital, las operaciones, transacciones con afiliadas y otros asuntos. Si esas empresas no se registran conforme a la Ley de Sociedades de Inversión, no podrán, entre otras cosas, realizar una oferta pública de sus valores en los Estados Unidos de América ni participar en el comercio interestatal en los Estados Unidos de América. Por otra parte, incluso si quisiéramos registrarnos ante la SEC como sociedad de inversión, no podríamos hacerlo sin una orden de la SEC, porque somos una sociedad no estadounidense, y es poco probable que la SEC emita tal orden.

Al 30 de septiembre de 2025, poseíamos directa e indirectamente el 53,32% (neto de las acciones en cartera) de las acciones en circulación de IRSA. Aunque consideramos que no somos una "sociedad de inversión" a los efectos de la Ley de Sociedades de Inversión, esta presunción es sustancialmente incierta, y no podemos garantizar que no se determinará que somos una "sociedad de inversión" conforme a la Ley de Sociedades de Inversión. Por ello, la incertidumbre con relación a la situación legal conforme la Ley de Sociedades de Inversión podría afectar nuestra capacidad de ofrecer y vender valores en los Estados Unidos de América o a personas de los Estados Unidos de América. Los mercados de capitales de los Estados Unidos de América han sido históricamente una fuente importante de financiación para nosotros y nuestras subsidiarias, como IRSA, entre otras, y nuestra capacidad de obtener financiación en el futuro podría verse afectada por la falta de acceso a los mercados de Estados Unidos de América. Si no pudiéramos acceder a una exención conforme a la Ley de Sociedades de Inversión en el futuro y deseáramos acceder a los mercados de capitales de los Estados Unidos de América, nuestro único recurso sería presentar una solicitud ante la SEC para obtener una exención de las disposiciones de la Ley de Sociedades de Inversión, que implica un proceso altamente incierto y extenso.

Por otra parte, si ofrecemos y vendemos valores en los Estados Unidos de América o a personas de los Estados Unidos de América y fuésemos considerados una sociedad de inversión conforme a la Ley de Sociedades de Inversión y no exentos de la aplicación de la Ley de Sociedades de Inversión, los contratos que celebremos en infracción de esa ley, o cuyo cumplimiento implique una violación de la Ley de Sociedades de Inversión, incluidos los valores relacionados, pueden no ser oponibles.

Riesgos relativos a nuestra inversión en IRSA

IRSA está sujeto a riesgos inherentes a la operación de los centros comerciales que pueden afectar su rentabilidad.

Los centros comerciales de IRSA están sujetos a varios factores que afectan su desarrollo, administración y rentabilidad, que incluyen:

- disminuciones en los precios de arrendamiento o aumentos en los niveles de incumplimiento por parte de sus inquilinos debido a las condiciones económicas;
- aumentos en las tasas de interés y otros factores fuera de su control;
- la accesibilidad y el atractivo de las áreas donde se encuentran sus centros comerciales;
- el atractivo intrínseco del centro comercial;
- el flujo de personas y el nivel de ventas de unidades de alquiler en sus centros comerciales;

- la creciente competencia de las ventas por internet;
- la cantidad de renta cobrada de los inquilinos en sus centros comerciales;
- cambios en la demanda del consumidor y la disponibilidad de crédito al consumo, los cuales son altamente sensibles a las condiciones macroeconómicas generales; y
- fluctuaciones en los niveles de ocupación en sus centros comerciales.

Un aumento en los costos operativos de IRSA también podría tener un efecto adverso importante en IRSA si sus inquilinos no pudieran pagar una renta más alta que se le pueda exigir que imponer a IRSA como resultado del aumento de los gastos. Además, el negocio del centro comercial está estrechamente relacionado con el gasto del consumidor y se ve afectado por las condiciones económicas imperantes. Todos los centros comerciales y propiedades comerciales de IRSA están ubicados en Argentina y, en consecuencia, estas operaciones pueden verse negativamente afectadas por la recesión o la incertidumbre económica en Argentina. Las persistentes pobres condiciones económicas podrían resultar en una disminución en el gasto del consumidor que podría tener un efecto adverso importante en los ingresos del centro comercial.

El desempeño de IRSA está sujeto a los riesgos asociados con sus propiedades y con la industria de bienes raíces.

El desempeño operativo de IRSA y el valor de sus activos inmobiliarios, y como resultado, el valor de sus valores, están sujetos al riesgo de que nuestras propiedades no puedan generar ingresos suficientes para cubrir sus gastos operativos, incluidos el servicio de deuda y los gastos de capital, sus necesidades de flujo de efectivo y su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de deuda. Atento a ello, los eventos o condiciones fuera de su control que pueden afectar negativamente sus operaciones o el valor de sus propiedades incluyen:

- recesiones en las economías nacionales, regionales y locales;
- disminución en el gasto y consumo del consumidor;
- competencia de otros centros comerciales y puntos de venta;
- condiciones locales del mercado inmobiliario, como exceso de oferta o menor demanda de espacio comercial;
- cambios en las tasas de interés y disponibilidad de financiamiento;
- el ejercicio por parte de sus inquilinos de su derecho a la terminación anticipada de sus arrendamientos;
- vacantes, cambios en las tarifas de alquiler del mercado y la necesidad de reparar, renovar y alquilar espacios periódicamente;
- aumento de los costos operativos, incluidos los gastos de seguros, aumentos salariales, servicios públicos, impuestos inmobiliarios, impuestos federales y locales y mayores costos de seguridad;
- el impacto de las pérdidas resultantes de disturbios civiles, huelgas, desastres naturales, pandemias, actos terroristas o actos de guerra;
- gastos fijos significativos asociados con cada propiedad de inversión, tales como pagos del servicio de la deuda, impuestos inmobiliarios, seguros y costos de mantenimiento;
- disminuciones en la condición financiera de sus inquilinos y su capacidad de cobrar alquileres cuando vencen;
- cambios en su capacidad o la de sus inquilinos para proporcionar un mantenimiento y seguro adecuados que resulten en una reducción en la vida útil de una propiedad; y
- cambios en la ley o regulaciones gubernamentales (como las que rigen el uso, la zonificación y los impuestos sobre bienes inmuebles) o cambios en los controles de cambio o acciones gubernamentales (como la expropiación).

Si una o más de las condiciones anteriores afectaran sus actividades, esto podría tener un efecto material adverso en su condición financiera y resultados de operaciones, y como resultado, en los resultados de IRSA.

IRSA podría ser afectado negativamente por la disminución en el valor de sus inversiones.

Las inversiones de IRSA están expuestas a los riesgos generalmente inherentes a la industria de bienes raíces, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Cualquiera de estos riesgos podría afectar adversa y materialmente el negocio, condición financiera y resultados de operaciones de IRSA. Cualquier retorno sobre los gastos de capital asociados con bienes inmuebles depende de los volúmenes de ventas y/o ingresos de los arrendamientos y los gastos incurridos. Además, hay otros factores que pueden afectar negativamente el rendimiento y el valor de una propiedad, incluidas las condiciones económicas locales que prevalecen en el área donde se encuentra la propiedad, las condiciones macroeconómicas en Argentina y en todo el mundo, la competencia, la capacidad de IRSA para encontrar arrendatarios y su capacidad de realizar sus arrendamientos, cambios en la legislación y en las regulaciones gubernamentales (como el uso de propiedades, planificación urbana e impuestos inmobiliarios), así como controles de cambio (dado que el mercado inmobiliario en Argentina depende del dólar estadounidense para determinar las valoraciones), variaciones en las tasas de interés (incluido el riesgo de un aumento en las tasas de interés que reduce las ventas de lotes para desarrollo residencial) y la disponibilidad de financiamiento de terceros. Además, y dada la relativa falta de liquidez del mercado inmobiliario argentino, IRSA podría ser incapaz de responder efectivamente a las condiciones adversas del mercado y/o ser obligado a vender una o más propiedades. Algunos gastos importantes, tales como el servicio de la deuda, los impuestos inmobiliarios y los costos de operación y mantenimiento no disminuyen cuando existen circunstancias que reducen los ingresos de una inversión, aumentando los gastos relativos. Estos factores y eventos podrían afectar la capacidad de IRSA de responder a cambios adversos en los rendimientos de sus inversiones, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en su posición financiera y los resultados de sus operaciones.

El nivel de endeudamiento de IRSA puede afectar negativamente a nuestras operaciones y la capacidad para pagar nuestra deuda a su vencimiento.

Al 30 de septiembre de 2025, la deuda financiera bruta consolidada de IRSA ascendía a ARS 690.997 millones. Si bien estamos generando fondos suficientes de los flujos de caja operativos para cumplir con nuestras obligaciones de servicio de la deuda y la capacidad para obtener nueva financiación es adecuada, considerando la disponibilidad actual de financiación de préstamos en Argentina, no podemos asegurar que IRSA tendrá flujos de caja suficientes y una estructura financiera adecuada en el futuro.

El apalancamiento de IRSA puede afectar a su competitividad y capacidad de refinanciar la deuda existente o de tomar prestados fondos adicionales para financiar necesidades de capital circulante, adquisiciones y gastos de capital.

El acceso a las opciones de financiación de capital y de deuda puede verse restringido, y puede ser incierto cuánto tiempo pueden durar estas circunstancias económicas. Esto nos obligaría a destinar una parte importante del flujo de caja a la amortización del principal y los intereses, reduciendo así la cantidad de dinero disponible para invertir en operaciones, incluyendo adquisiciones y gastos de capital.

Es posible que no seamos capaces de generar suficientes flujos de caja procedentes de las operaciones para satisfacer nuestras necesidades de servicio de la deuda o para obtener financiación en el futuro. Si no podemos satisfacer nuestros requisitos de servicio de la deuda o si incumplimos alguna cláusula financiera o de otro tipo en nuestros acuerdos de deuda, los prestamistas y/o los titulares de nuestros valores podrán acelerar el vencimiento de dicha deuda o incumplir otros acuerdos de deuda. Nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de deuda o para refinanciarlas dependerá de nuestros futuros resultados financieros y operativos, que estarán sujetos, en parte, a factores que escapan a nuestro control, como las condiciones macroeconómicas y los cambios regulatorios en Argentina. Si no podemos obtener financiación en el futuro, es posible que tengamos que retrasar o abandonar algunos o todos nuestros gastos de capital previstos, lo que podría afectar negativamente nuestra capacidad para generar flujos de caja y pagar nuestras obligaciones a su vencimiento.

Los activos de IRSA están altamente concentrados en ciertas áreas geográficas y una recesión económica en dichas áreas podría tener un efecto adverso importante en sus resultados de operación y condición financiera.

Al 30 de junio de 2025, la mayoría de los ingresos de IRSA provenientes de arrendamientos y servicios proporcionados por el segmento de Centros Comerciales se derivan de propiedades ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires y el área metropolitana del Gran Buenos Aires. Además, todos sus edificios de oficinas están ubicados en Buenos Aires y una parte sustancial de sus ingresos se deriva de dichas propiedades. Aunque IRSA posee propiedades y puede adquirir o desarrollar propiedades adicionales fuera de Buenos Aires y del área metropolitana de Buenos Aires, espera continuar siendo afectado en gran medida por las condiciones económicas que afectan esas áreas. En consecuencia, una recesión económica en esas áreas podría causar una reducción en sus ingresos por alquileres y afectar negativamente su capacidad de cumplir con su servicio de deuda y operaciones de fondos.

La pérdida de los inquilinos o el incumplimiento por parte de sus inquilinos de los términos de sus arrendamientos podría afectar negativamente sus ingresos operativos y el valor de sus propiedades.

Aunque ningún inquilino individual representa más del 6,2% de los ingresos de IRSA en un año fiscal. Si un número significativo de inquilinos en sus propiedades minoristas u oficinas experimentaran dificultades financieras, incluyendo quiebra, insolvencia o una caída general de los negocios, o si no pudiesen retenerlos, el negocio de IRSA podría verse afectado negativamente. Además, sus centros comerciales suelen tener un inquilino "ancla" significativo, como los grandes almacenes conocidos, que generan tráfico de consumidores en cada centro comercial. La decisión de dichos inquilinos de dejar de operar en cualquiera de las propiedades de sus centros comerciales podría tener un efecto material adverso en su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Asimismo, el cierre de una o más tiendas que atraen tráfico de consumidores puede motivar a otros inquilinos a rescindir o no renovar sus arrendamientos, buscar concesiones de alquiler y/o cerrar sus tiendas. Además, los inquilinos de una o más propiedades pueden rescindir sus contratos de arrendamiento como resultado de fusiones, adquisiciones, consolidaciones, disposiciones o quiebras. La quiebra y/o el cierre de varias tiendas, si no podemos liberar con éxito el espacio afectado, podría tener un efecto adverso importante tanto en los ingresos operativos como en el valor subyacente de las propiedades involucradas.

IRSA puede enfrentar riesgos asociados con la adquisición de propiedades.

Como parte de su estrategia de crecimiento, IRSA ha adquirido, y tiene la intención de hacerlo en el futuro, propiedades, incluidas propiedades grandes, que tienden a aumentar el tamaño de sus operaciones, y potencialmente alterar su estructura de capital. Aunque creemos que las adquisiciones que ha completado en el pasado y que esperamos emprender mejoran su desempeño financiero, el éxito de tales transacciones está sujeto a una serie de incertidumbres, incluido el riesgo de que:

- es posible que no pueda obtener financiamiento para adquisiciones en condiciones favorables;
- las propiedades adquiridas pueden no funcionar como se espera;
- los costos reales de reposicionamiento o reurbanización de las propiedades adquiridas pueden ser más altos que nuestras estimaciones;
- las propiedades adquiridas pueden estar ubicadas en nuevos mercados donde podemos tener un conocimiento y comprensión limitados de la economía local, ausencia de relaciones comerciales en el área o no estamos familiarizados con los procedimientos gubernamentales y de permisos locales; y
- es posible que no pueda integrar eficientemente las propiedades adquiridas, particularmente las carteras de propiedades, en su organización y administrar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener ahorros de costos y sinergias**.**

Las futuras adquisiciones de IRSA pueden no ser rentables.

IRSA busca adquirir centros comerciales adicionales en la medida en que logre adquirirlos en términos y condiciones favorables y cumplan con sus criterios de inversión. La adquisición de propiedades

comerciales conlleva riesgos generales de inversión asociados con cualquier inversión inmobiliaria, que incluyen:

- sus estimaciones del costo de las mejoras necesarias para que la propiedad cumpla con los estándares establecidos para el mercado pueden resultar inexactas;
- las propiedades que adquiere pueden no alcanzar, dentro de los plazos que proyectamos, las tasas de ocupación o alquiler que esperamos alcanzar en el momento en que tomamos la decisión de adquirir, lo que puede dar como resultado que las propiedades no logren los rendimientos proyectados;
- su evaluación previa a la adquisición y la condición física de cada nueva inversión puede no detectar ciertos defectos o identificar las reparaciones necesarias, lo que podría aumentar significativamente los costos totales de adquisición; y
- su investigación de una propiedad o edificio antes de su adquisición, y cualquier declaración que pueda recibir del vendedor de dicho edificio o propiedad, puede no revelar varias responsabilidades derivadas de la explotación de dicha propiedad, lo que podría reducir el flujo de efectivo de la propiedad o aumentar el costo de adquisición.

Si IRSA adquiere un negocio, se le requerirá fusionar e integrar los sistemas de operaciones, personal, contabilidad e información de dicho negocio adquirido. Además, las adquisiciones o inversiones en compañías pueden causar interrupciones en sus operaciones y desviar la atención de la gerencia de las operaciones diarias, lo que podría perjudicar las relaciones con sus inquilinos y empleados actuales.

Un entorno económico adverso para las empresas inmobiliarias y la crisis crediticia pueden afectar negativamente los resultados de operaciones de IRSA.

El éxito del negocio de IRSA y la rentabilidad de nuestras operaciones dependen de la inversión continua en bienes raíces y el acceso a financiamiento a largo plazo. Una prolongada crisis de confianza en las inversiones inmobiliarias y la falta de crédito para las adquisiciones pueden limitar su crecimiento y el mantenimiento de sus negocios y operaciones actuales. Como parte de su estrategia, IRSA tiene la intención de aumentar su cartera de propiedades a través de adquisiciones estratégicas a precios favorables, donde cree que puede aportar la experiencia necesaria para mejorar los valores de las propiedades. Para realizar adquisiciones, puede requerir capital o financiamiento de deuda. Las interrupciones recientes en los mercados financieros pueden afectar negativamente su capacidad para refinanciar la deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. Cualquier consideración de ventas de propiedades existentes o intereses de cartera puede compensarse con valores de propiedad más bajos. Su capacidad para realizar pagos programados o para refinanciar sus obligaciones de pago de deuda existentes depende de su desempeño operativo y financiero, que a su vez está sujeto a las condiciones económicas imperantes. Si las interrupciones en los mercados financieros prevalecen o surgen en el futuro, no podemos garantizar que las respuestas del gobierno a tales interrupciones restablecerán la confianza de los inversores, estabilizarán los mercados o aumentarán la liquidez y la disponibilidad de crédito.

En septiembre de 2021, “Evergrande”, una de las mayores empresas inmobiliarias chinas, anunció que no podrá pagar sus obligaciones de deuda. Desde entonces, los mercados se han visto afectados negativamente por el anuncio. En agosto de 2023, Evergrande se acogió al Capítulo 15 de la Ley de Quiebras, solicitando el reconocimiento de procedimientos de reestructuración extranjeros ante el Tribunal Superior de Hong Kong y ante el Tribunal Superior del Caribe Oriental Tribunal Supremo de las Islas Vírgenes Británicas.

En enero de 2024 la jueza del Tribunal Superior de Hong Kong ordenó a Evergrande, liquidar su filial en el territorio chino tras un intento fallido de reestructurar USD 300.000 millones adeudados a sus acreedores. Tras esa orden de liquidación, se suspendió la negociación de sus acciones, la cual, desde entonces ha permanecido paralizada, al no cumplir con los requisitos para su reanudación. Finalmente, el 25 de agosto de 2025, luego de que la negociación de sus acciones continuara suspendida por más de 18 meses, Evergrande fue excluido de la Bolsa de Hong Kong.

El sector inmobiliario en China representa aproximadamente el 30% de la actividad económica del país, y más de dos tercios de la riqueza de los hogares está vinculada al sector inmobiliario.

No podemos predecir si, y en qué medida, la incertidumbre de la crisis inmobiliaria en China puede y cómo afectará a nuestro negocio.

Los ingresos y utilidades de IRSA pueden verse afectados de manera adversa por la inflación y la actividad económica en Argentina.

El negocio de IRSA está impulsado principalmente por el gasto del consumidor, ya que una parte de los ingresos de su segmento de centros comerciales se deriva directamente de las ventas de sus inquilinos, cuyos ingresos se basan en las ventas a los consumidores. Como resultado, sus ingresos e ingresos netos se ven afectados en gran medida por las condiciones económicas en Argentina, incluido el desarrollo de la industria textil y el consumo interno que experimentó una disminución significativa durante 2019, 2020 y 2021. El gasto del consumidor está influenciado por muchos factores fuera del control de IRSA, incluida la percepción del consumidor de las condiciones económicas actuales y futuras, la inflación, la incertidumbre política, las tasas de empleo, las tasas de interés, los impuestos y los tipos de cambio. Cualquier desaceleración económica continua, ya sea real o percibida, podría reducir significativamente el gasto del consumidor interno en Argentina y, por lo tanto, afectar negativamente nuestro negocio, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

Según INDEC, a julio de 2025, el índice de producción industrial manufacturero de textiles, prendas de vestir, cuero y calzado, cayó un 1,1% respecto a igual mes del año anterior; y el acumulado de enero-julio de 2025 presenta un incremento de 5,8% respecto a igual período de 2024. Por su lado, el consumo nacional en centros comerciales, a precios corrientes en el mes de junio de 2025, alcanzaron un total de ARS 592.710,3 millones, lo que representa un incremento de 27,8% respecto al mismo mes del año anterior. Asimismo, según INDEC, durante el segundo trimestre de 2024, el consumo público incrementó un 1,1% mientras que, el consumo privado disminuyó un 1,1% (ambos medidos contra el trimestre anterior en términos desestacionalizados).

Parte de la tierra que IRSA ha comprado no está dividida en zonas para fines de desarrollo, y es posible que no pueda obtener, o que pueda enfrentar demoras en la obtención de los permisos de zonificación necesarios y otras autorizaciones.

IRSA es dueño de varias parcelas que no están divididas en zonas para el tipo de proyectos que pretende desarrollar. Además, todavía no ha solicitado los permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas para el uso de la tierra, la construcción, la ocupación y otros permisos para estas propiedades. No podemos asegurarle que IRSA continuará teniendo éxito en sus intentos de rezonificar la tierra y obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios, o que los esfuerzos de rezonificación y las solicitudes de permisos no se retrasarán o rechazarán sin razón. Además, puede verse afectado por la moratoria de la construcción y la legislación contra el crecimiento. Si no puede obtener todos los permisos y autorizaciones gubernamentales que necesita para desarrollar sus proyectos presentes y futuros según lo planeado, puede verse obligado a hacer modificaciones no deseadas a dichos proyectos o abandonarlos por completo.

IRSA puede enfrentarse a riesgos asociados a las tomas de tierras en Argentina.

Las tomas de tierras son un problema de larga data en Argentina que se ha intensificado a lo largo de los años con cada crisis económica.

La extensión de las tomas de tierras ha reavivado en Argentina un viejo debate en el país. Existe un conflicto entre dos grupos que reclaman, por un lado, el derecho a una vivienda digna, y por otro lado un grupo que reclama que se respete el derecho a la propiedad privada. Las constantes y cíclicas crisis económicas de Argentina en los últimos 50 años han provocado también un fuerte aumento de la pobreza, por lo que menos personas pueden acceder a un techo, lo que provoca un déficit habitacional.

En consecuencia, no podemos asegurar que las respuestas del gobierno a estos trastornos vayan a restablecer la confianza de los inversores en las tierras argentinas, lo que podría tener un impacto adverso en su situación financiera y en los resultados de las operaciones.

La dependencia de IRSA de los ingresos por alquileres puede afectar negativamente su capacidad de cumplir con sus obligaciones de pago de deuda.

Una parte sustancial de sus ingresos se deriva de los ingresos por alquileres. Como resultado, su desempeño depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos. Los ingresos y ganancias de

IRSA se verían afectados negativamente si un número significativo de sus inquilinos o cualquier inquilino significativo:

- retrasa el inicio del arrendamiento;
- se negase a extender o renovar arriendos al vencimiento;
- no realice los pagos de alquiler cuando vencen; o
- cierre tiendas o se declarase en quiebra.

Cualquiera de estas acciones podría resultar en la terminación de los arrendamientos y la pérdida de los ingresos por alquileres relacionados. Además, no puede asegurarse que cualquier inquilino cuyo contrato de arrendamiento expire, renovará ese contrato o que, IRSA podrá volver a dejar el espacio en términos económicamente razonables. La pérdida de ingresos por alquileres de varios de los inquilinos de IRSA y su incapacidad para reemplazarlos pueden afectar negativamente su rentabilidad y su capacidad de cumplir con sus obligaciones de pago de deuda. Estos factores se ven particularmente acentuados en el contexto de situaciones de emergencia como una pandemia o epidemia, que podría causar impactos adversos significativos en nuestro negocio.

Podría ser difícil comprar y vender bienes inmuebles rápidamente y se pueden aplicar restricciones de transferencia a parte de la cartera de propiedades de IRSA.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y esto tiende a limitar la capacidad de IRSA de variar su cartera en respuesta a cambios económicos u otras condiciones. Además, los gastos significativos asociados con cada inversión, como los pagos de la hipoteca, los impuestos inmobiliarios y los costos de mantenimiento, generalmente no se reducen cuando las circunstancias causan una disminución en los ingresos de una inversión. Si los ingresos de una propiedad disminuyen mientras que los gastos relacionados no disminuyen, el negocio de IRSA se vería afectado negativamente. En este tipo de transacciones, IRSA puede acordar, sujeto a ciertas excepciones, no vender las propiedades adquiridas por un tiempo considerable.

Algunas propiedades están hipotecadas y, si no pudiéramos cumplir con nuestras obligaciones de pago subyacentes, podríamos sufrir pérdidas como resultado de la ejecución de esas propiedades hipotecadas. Además, si nos vemos obligados a enajenar una o varias de nuestras propiedades hipotecadas, no podríamos obtener la liberación del interés hipotecario sin el pago de la deuda asociada. La ejecución de una hipoteca sobre un inmueble o la imposibilidad de venderlo podría afectar negativamente a nuestro negocio. En este tipo de operaciones, IRSA acordar no vender las propiedades adquiridas durante un tiempo considerable, lo que podría afectar los resultados de sus operaciones.

La capacidad de crecimiento de IRSA será limitada si no puede obtener financiamiento adicional.

Si bien IRSA tiene liquidez a la fecha de este Suplemento de Prospecto, debe mantener liquidez para financiar su capital de trabajo, atender su endeudamiento pendiente y financiar oportunidades de inversión. Sin suficiente liquidez, podría verse obligado a reducir sus operaciones o tal vez no pueda buscar nuevas oportunidades de negocios.

Su estrategia de crecimiento se centra en el desarrollo y la reurbanización de las propiedades que ya posee y la adquisición y desarrollo de propiedades adicionales. Como resultado, es probable que dependa en un grado importante de la disponibilidad de crédito o capital social, que puede o no estar disponible en términos favorables o en absoluto. No podemos asegurarle que habrá financiamiento adicional, refinanciamiento u otro capital disponible en los montos que necesite o en condiciones favorables. El acceso de IRSA a los mercados de capital de deuda o capital depende de una serie de factores, incluida la percepción del mercado de su potencial de crecimiento, su capacidad de pagar dividendos, su condición financiera, su calificación crediticia y sus ganancias, actuales y potenciales futuras. Dependiendo de estos factores, podría experimentar retrasos o dificultades para implementar su estrategia de crecimiento en términos satisfactorios o en absoluto.

Los mercados de capital y crédito para Argentina han estado experimentando una volatilidad e interrupción extremas desde los últimos años. Si los recursos actuales de IRSA no satisfacen sus requisitos de liquidez, es posible que tenga que buscar financiamiento adicional. La disponibilidad de financiamiento dependerá de una variedad de factores, tales como las condiciones económicas y de mercado, la

disponibilidad de crédito y sus calificaciones crediticias, así como la posibilidad de que los prestamistas puedan desarrollar una percepción negativa de las perspectivas de riesgo en Argentina, de su empresa o industria en general. Es posible que IRSA no pueda obtener con éxito ninguna financiación adicional necesaria en condiciones favorables, o en absoluto.

Una rebaja en la calificación crediticia de IRSA podría afectar negativamente su costo y capacidad de acceso al capital.

Las calificaciones crediticias de IRSA son un componente clave para mantener su liquidez. Cualquier rebaja en dichas calificaciones podría aumentar potencialmente los costos de financiamiento de IRSA o, dependiendo de la gravedad de la rebaja, limitar sustancialmente su acceso a los mercados de capitales, requerir que IRSA realice pagos en efectivo o presente garantías, y permitir la terminación por parte de contrapartes de ciertos contratos significativos. Entre los factores que podrían afectar las calificaciones crediticias de IRSA se incluyen, entre otros, los niveles de endeudamiento, las compras o ventas de activos planificadas, y las oportunidades de crecimiento a corto y largo plazo. Las agencias de calificación también consideran factores como la liquidez, la calidad de los activos, la estructura de costos, la combinación de productos, entre otros. Una rebaja en la calificación podría impactar negativamente la capacidad de IRSA para acceder a los mercados de deuda en el futuro, incrementar el costo de la deuda futura, y potencialmente requerir que IRSA emita cartas de crédito para ciertas obligaciones.

Los incidentes adversos que ocurren en los centros comerciales de IRSA pueden dañar su reputación y disminuir el número de clientes.

Dado que los centros comerciales de IRSA están abiertos al público, con amplia circulación de personas, pueden ocurrir accidentes, hurtos, robos, protestas públicas, y otros incidentes en nuestras instalaciones, independientemente de las medidas preventivas que adopte. En el caso de que ocurra tal incidente o serie de incidentes, los clientes y visitantes de los centros comerciales pueden optar por visitar otros lugares de compras que consideren más seguros, lo que puede causar una reducción en el volumen de ventas y los ingresos operativos de los centros comerciales de IRSA.

Las leyes argentinas que rigen los arrendamientos imponen restricciones que limitan la flexibilidad de IRSA.

Las leyes argentinas que regulan los contratos de locación imponen ciertas restricciones. En diciembre de 2023, la actual administración argentina aprobó el Decreto 70/2023, que modifica ciertos aspectos de los contratos de locación en Argentina, deroga la Ley Nº 27.551 y enmienda ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación. A continuación, se detallan los principales aspectos en materia locativa inmobiliaria que fueron modificados a través del Decreto 70/2023: (i) se eliminan los plazos mínimos legales aplicables a los contratos de locación y, en caso de no especificarse un plazo en el contrato, el plazo por defecto según el Código Civil y Comercial de la Nación es de dos años para locaciones permanentes de inmuebles destinados a vivienda, con o sin muebles, y de tres años para otros usos y locaciones temporales; (ii) el alquiler puede pactarse en pesos o en moneda extranjera y, en caso de ser fijado en moneda extranjera, el locatario no podrá exigir al locador que acepte el pago en una moneda diferente; y (iii) las partes pueden acordar libremente la frecuencia de pago, la cual no podrá ser inferior a un mes.

Bajo la normativa que regula los contratos de locación, IRSA está expuesta al riesgo del ejercicio de los derechos de rescisión por parte de sus locatarios, lo cual podría afectar de manera significativa y adversa su negocio y resultados operativos. IRSA no puede asegurar que sus locatarios no ejercerán tal derecho, especialmente si los montos de los alquileres se estabilizan o disminuyen en el futuro o si las condiciones económicas continúan deteriorándose. Además, IRSA no puede predecir en este momento cómo el Decreto 70/2023 podrá afectar su negocio, resultados operativos o situación financiera.

Para más información véase la Sección – "Información sobre la Emisora" – "Locaciones".

IRSA puede ser responsable de ciertos defectos en sus edificios.

En los desarrollos inmobiliarios de IRSA, usualmente IRSA actúa como desarrollador y vendedor, mientras que la construcción generalmente es realizada por contratistas externos.

La ley argentina impone responsabilidad a los vendedores, transmitentes, desarrolladores y promotores inmobiliarios, constructores, gerentes de proyectos técnicos, directores de obra, proyectistas y

arquitectos en caso de defectos/vicios ocultos en una propiedad por un período de tres años a partir de la fecha de entrega del inmueble al comprador, incluso cuando los defectos no causaron daños materiales significativos. Si algún defecto/vicio afecta la solidez estructural o hace que la propiedad no sea apta para el uso, el plazo de responsabilidad es de diez años.

En ausencia de un reclamo específico, no podemos cuantificar el costo potencial de ninguna obligación que pueda surgir como resultado de un reclamo futuro, y no hemos registrado disposiciones asociadas con ellos en nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados. Si se le exigiera a IRSA remediar cualquier defecto en los trabajos terminados, su situación financiera y los resultados de las operaciones podrían verse afectados negativamente.

IRSA podría tener pérdidas si tenemos que recurrir a los procedimientos de desalojo en Argentina para cobrar la renta impaga porque dichos procedimientos son complejos y requieren mucho tiempo.

Aunque la ley argentina permite la presentación de un procedimiento ejecutivo para cobrar el alquiler impago y un procedimiento especial para desalojar a los inquilinos, los procedimientos de desalojo en Argentina son complejos y requieren mucho tiempo. Históricamente, la gran carga de trabajo de los tribunales y los numerosos pasos procesales requeridos generalmente han retrasado los esfuerzos de los propietarios para desalojar a los inquilinos. Los procedimientos de desalojo generalmente demoran entre seis meses y dos años desde la fecha de presentación de la demanda hasta el momento del desalojo real.

Habitualmente, IRSA ha tratado de negociar la terminación de los contratos de arrendamiento con los inquilinos morosos después de los primeros meses de impago en un esfuerzo por evitar procedimientos legales. La morosidad puede aumentar significativamente en el futuro, y tales negociaciones con los inquilinos pueden no ser tan exitosas como lo han sido en el pasado. Además, las nuevas leyes y regulaciones argentinas pueden prohibir o restringir el desalojo, y en cada uno de estos casos probablemente tendrían un efecto material adverso en la condición financiera y resultado de operaciones de IRSA.

El cambio climático puede tener efectos adversos en el negocio de IRSA.

IRSA, sus clientes y las comunidades en las que operan pueden verse afectadas negativamente por los riesgos físicos del cambio climático, incluidos el aumento de las temperaturas, el nivel del mar y la frecuencia y gravedad de fenómenos climáticos adversos, como incendios, tormentas, inundaciones y sequías. Estos efectos, ya sean agudos o crónicos, pueden afectar directamente a IRSA y a sus clientes mediante la interrupción de la actividad empresarial y económica o impactos en los ingresos y el valor de los activos.

El cambio climático implica múltiples factores de riesgo financiero que podrían afectar a IRSA negativamente:

- **Riesgos de transición:** el paso a una economía baja en carbono, tanto a nivel idiosincrásico como sistémico —por ejemplo, a través de cambios en políticas, regulaciones y tecnología, así como de las preferencias de empresas y consumidores— podría aumentar nuestros gastos y afectar nuestras estrategias.
- **Riesgos físicos:** eventos específicos, como inundaciones e incendios forestales, impactos climáticos extremos y cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como calor extremo, aumento del nivel del mar y sequías más frecuentes y prolongadas, que podrían generar pérdidas financieras que afecten el valor de los activos y la solvencia de nuestros clientes. Tales eventos podrían interrumpir nuestras operaciones o las de nuestros clientes o de terceros de los que dependemos y con quienes hacemos negocios.
- **Riesgos de responsabilidad:** las partes que sufran pérdidas por los efectos del cambio climático pueden reclamar compensaciones de entidades estatales, reguladores, inversores y prestamistas, entre otros.
- **Riesgos crediticios:** el cambio climático físico podría aumentar la exposición crediticia, y las empresas cuyos modelos de negocio no estén alineados con la transición a una economía baja en carbono podrían enfrentar un mayor riesgo de reducción de beneficios empresariales e interrupciones del negocio debido a nuevas regulaciones o cambios en el mercado.

- **Riesgos de mercado y liquidez:** los cambios en el mercado y la liquidez en los sectores más intensivos en carbono podrían afectar los precios de la energía y las materias primas, bonos corporativos, acciones y ciertos contratos de derivados. La mayor frecuencia de fenómenos meteorológicos graves podría afectar las condiciones macroeconómicas, debilitando factores fundamentales como el crecimiento económico, el empleo y la inflación. Las empresas podrían enfrentar riesgos de liquidez derivados de salidas de efectivo destinadas a mejorar su reputación en el mercado o resolver problemas relacionados con el clima.
- **Riesgos operativos:** los fenómenos meteorológicos severos podrían afectar directamente la continuidad del negocio y las operaciones, tanto de nuestros clientes como de nuestras operaciones.
- **Riesgos de cumplimiento normativo:** el aumento del riesgo de cumplimiento regulatorio puede deberse al ritmo creciente, la amplitud y profundidad de las expectativas regulatorias que exigen implementación en plazos cortos en múltiples jurisdicciones, así como a cambios en políticas públicas, leyes y regulaciones relacionadas con el cambio climático y la sostenibilidad ambiental.
- **Riesgos de conducta:** aumento de la demanda de productos "verdes" en un contexto de estándares o taxonomías diferentes y en desarrollo.
- **Riesgo reputacional:** nuestra reputación y nuestras relaciones con los clientes pueden verse afectadas por nuestras prácticas y decisiones relacionadas con el cambio climático y cuestiones sociales y ambientales, o por las prácticas o participación de nuestros clientes, proveedores o vendedores en ciertas industrias o proyectos asociados a causar o agravar el cambio climático.

Las iniciativas para mitigar o responder al cambio climático pueden afectar los precios de los mercados y los activos, la actividad económica y el comportamiento de los clientes, especialmente en sectores industriales intensivos en emisiones y en regiones afectadas por estos cambios. Cualquiera de las condiciones descritas anteriormente, o la incapacidad para gestionar y divulgar eficazmente estos riesgos, podría afectar negativamente el negocio de IRSA, perspectivas, reputación, desempeño financiero o situación financiera.

La recurrencia de una crisis crediticia podría tener un impacto negativo en los principales clientes de IRSA, lo que a su vez podría afectar significativamente sus resultados de operaciones y liquidez.

Argentina está atravesando una crisis crediticia que podría afectar negativamente la capacidad de los inquilinos de IRSA para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento. El impacto de una futura crisis crediticia en sus principales inquilinos no se puede predecir y puede ser bastante grave. Una interrupción en la capacidad de sus inquilinos importantes para acceder a la liquidez podría plantear serias interrupciones o un deterioro general de sus negocios, lo que podría conducir a una reducción significativa en los pedidos futuros de sus productos y su incapacidad o incumplimiento de sus obligaciones, cualquiera de las que podría tener un efecto adverso importante en los resultados de operaciones y liquidez de IRSA.

IRSA está sujeto a riesgos inherentes a la operación de edificios de oficinas que pueden afectar su rentabilidad.

Los edificios de oficinas están expuestos a varios factores que pueden afectar su desarrollo, administración y rentabilidad, incluidos los siguientes factores:

- menor demanda de espacio para oficinas como consecuencia de la implementación del trabajo híbrido y home office;
- un deterioro en la condición financiera de nuestros inquilinos que causa incumplimientos en los arrendamientos debido a la falta de liquidez, acceso al capital o por otras razones;
- dificultades o demoras en la renovación de arrendamientos o re-arrendamientos de espacios;
- disminución de las rentas como resultado de un exceso de oferta, particularmente las ofertas en propiedades más nuevas o re-desarrolladas;

- competencia de desarrolladores, propietarios y operadores de propiedades de oficinas y otros bienes inmuebles comerciales, incluido el espacio de subarrendamiento disponible de los inquilinos de IRSA;
- costos de mantenimiento, reparación y renovación incurridos para mantener la competitividad de los edificios de oficinas;
- controles de cambio que pueden interferir con su capacidad de pagar rentas que generalmente están vinculadas al dólar estadounidense;
- las consecuencias de una pandemia, epidemia o brote de enfermedad que produzca una menor demanda de espacios de oficinas; y
- un aumento en los costos operativos, causado por la inflación o por otros factores, podría tener un efecto adverso importante en IRSA si sus inquilinos no pueden pagar una renta más alta como resultado del aumento de los gastos.

La inversión de IRSA en actividades de desarrollo y administración de propiedades puede ser menos rentable de lo que anticipamos.

IRSA se dedica al desarrollo y construcción de propiedades que se utilizarán para fines de oficina, residenciales o comerciales, centros comerciales y complejos residenciales, en general a través de contratistas externos. Los riesgos asociados con sus actividades de desarrollo, reconversión y construcción incluyen, entre otros, los siguientes:

- abandono de oportunidades de desarrollo y propuestas de renovación;
- los costos de construcción pueden exceder nuestras estimaciones por razones que incluyen tasas de interés más altas o aumentos en el costo de materiales y mano de obra, lo que hace que un proyecto no sea rentable;
- las tasas de ocupación y las rentas en propiedades recién terminadas pueden fluctuar dependiendo de una serie de factores, incluidas las condiciones económicas y de mercado, lo que resulta en ingresos de alquiler más bajos de lo previsto y un rendimiento más bajo correspondiente de su inversión;
- los compradores previos a la construcción pueden incumplir sus contratos de compra o las unidades en edificios nuevos pueden permanecer sin vender al finalizar la construcción;
- falta de alternativas financieras asequibles en los mercados de deuda pública y privada;
- los precios de venta de las unidades residenciales pueden ser insuficientes para cubrir los costos de desarrollo;
- los comienzos de construcción y arrendamiento no pueden completarse a tiempo, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- fracaso o demoras en la obtención de la zonificación necesaria, el uso del suelo, la construcción, la ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales requeridos, o la moratoria del edificio y la legislación contra el crecimiento;
- importantes rezagos de tiempo entre el inicio y la finalización de los proyectos nos exponen a mayores riesgos debido a la fluctuación en la economía general;
- la construcción puede retrasarse debido a una serie de factores, incluidos el clima, huelgas o demoras en la recepción de la aprobación de la zonificación u otras aprobaciones regulatorias, o desastres provocados por el hombre o naturales, lo que resulta en un aumento de los gastos del servicio de la deuda y los costos de construcción;
- cambios en la demanda de sus inquilinos de propiedades de alquiler fuera de Buenos Aires; y
- puede incurrir en gastos de capital que requieren un tiempo y esfuerzos considerables y que nunca pueden completarse debido a restricciones gubernamentales o condiciones generales del mercado.

Además, puede enfrentar reclamos de los constructores por la aplicación de las leyes laborales en Argentina. Muchas empresas en Argentina contratan personal de terceros que brindan servicios subcontratados y firman acuerdos de indemnización en caso de reclamos laborales de los empleados de dicha tercera empresa que pueden afectar la responsabilidad de dicha empresa contratante. Sin embargo, en los últimos años, varios tribunales han negado la existencia de independencia en esas relaciones laborales y han declarado responsabilidades conjuntas para ambas compañías.

Si bien las políticas de IRSA con respecto a las actividades de expansión, renovación y desarrollo tienen la intención de limitar algunos de los riesgos asociados con tales actividades, de todos modos, está sujeto a riesgos asociados con la construcción de propiedades, como sobrecostos, cambios de diseño y demoras en el tiempo debido a la falta de disponibilidad de materiales y mano de obra, las condiciones climáticas y otros factores fuera de su control, así como los costos de financiamiento que pueden exceder las estimaciones originales, lo que posiblemente haga que la inversión asociada no sea rentable. Cualquier retraso o gasto sustancial no anticipado podría afectar negativamente el rendimiento de la inversión de estos proyectos de desarrollo y dañar sus resultados operativos.

Los aumentos mayores de lo esperado en los costos de construcción podrían afectar negativamente la rentabilidad de los nuevos desarrollos de IRSA.

Las actividades comerciales de IRSA incluyen desarrollos inmobiliarios. Uno de los principales riesgos relacionados con esta actividad corresponde a posibles aumentos en los costos de construcción, que pueden ser impulsados por una mayor demanda y nuevos proyectos de desarrollo en los sectores de centros comerciales y edificios. Los aumentos superiores a los incluidos en el presupuesto original pueden dar como resultado una rentabilidad inferior a la esperada.

La rentabilidad de los desarrollos inmobiliarios también puede verse afectada por la imposibilidad de obtener financiamiento en términos favorables, retrasos en la construcción y la falta de obtención de los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios, tales como zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación, entre otros.

El sector inmobiliario cada vez más competitivo en Argentina puede afectar negativamente la capacidad de IRSA de alquilar o vender oficinas y otros bienes inmuebles y puede afectar el precio de venta y arrendamiento de nuestros locales.

Las actividades inmobiliarias de IRSA están altamente concentradas en el área metropolitana de Buenos Aires, donde el mercado inmobiliario es altamente competitivo debido a la escasez de propiedades en ubicaciones solicitadas y al creciente número de competidores locales e internacionales. Además, la industria inmobiliaria argentina es generalmente altamente competitiva y fragmentada, y no tiene grandes barreras de entrada que restrinjan la entrada de nuevos competidores al mercado. Los principales factores competitivos en el negocio de desarrollo inmobiliario incluyen la disponibilidad y ubicación de la tierra, el precio, la financiación, el diseño, la calidad, la reputación y las asociaciones con los desarrolladores. Varios desarrolladores residenciales y comerciales y empresas de servicios inmobiliarios compiten con IRSA en la búsqueda de terrenos para adquisición, recursos financieros para el desarrollo y posibles compradores e inquilinos. Otras empresas, incluidas las empresas conjuntas de empresas extranjeras y locales, se han vuelto cada vez más activas en el negocio inmobiliario y el negocio de centros comerciales en Argentina, aumentando aún más esta competencia. En la medida en que uno o más de sus competidores puedan adquirir y desarrollar propiedades deseables, como resultado de mayores recursos financieros o de otra manera, su negocio podría verse afectado de manera adversa. Si no puede responder a tales presiones tan pronto como sus competidores, o el nivel de competencia aumenta, la condición financiera y los resultados de las operaciones de IRSA podrían verse afectados negativamente.

Todos sus centros comerciales y oficinas comerciales se encuentran en Argentina. Hay otros centros comerciales y numerosas tiendas minoristas más pequeñas y propiedades residenciales dentro del área de mercado de cada una de sus propiedades. El número de propiedades en competencia en un área en particular podría tener un efecto adverso importante tanto en su capacidad de arrendar locales comerciales en sus centros comerciales o vender unidades en sus complejos residenciales como en la cantidad de alquiler o el precio de venta que puede cobrar. No podemos asegurarle que otros operadores de centros comerciales, incluidos los operadores internacionales de centros comerciales, no inviertan en Argentina en el futuro cercano. Si empresas futuras se vuelven activas en el mercado argentino de centros

comerciales en el futuro, dicha competencia podría tener un efecto adverso importante en los resultados de operaciones de IRSA.

Sustancialmente todas las oficinas y otras propiedades de alquiler de centros comerciales y no comerciales de IRSA se encuentran en áreas urbanas desarrolladas. Hay muchos edificios de oficinas, centros comerciales, locales comerciales y residenciales en las áreas donde se encuentran sus propiedades. Este es un mercado altamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en nuestra vecindad puede afectar negativamente su capacidad de alquilar o vender espacios de oficina y otros bienes inmuebles y puede afectar la venta y el precio de arrendamiento de sus instalaciones. En el futuro, tanto empresas nacionales como extranjeras pueden participar en el mercado de desarrollo inmobiliario de Argentina, compitiendo con IRSA por oportunidades comerciales.

Algunas pérdidas potenciales no están cubiertas por el seguro y ciertos tipos de cobertura de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Actualmente IRSA cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, todo riesgo operativo (incluye entre otros: incendio, pérdida de beneficios, inundaciones, eventos de la naturaleza y demás daños materiales sobre nuestro patrimonio) y terrorismo, en todas sus propiedades. Si bien IRSA cree que las especificaciones de la póliza y los límites asegurados de estas pólizas son generalmente habituales, existen ciertos tipos de pérdidas, como arrendamientos y otros reclamos contractuales y actos de guerra que generalmente no están asegurados bajo las pólizas de seguro ofrecidas en el mercado nacional. En el caso de una pérdida que no estaba asegurada o una pérdida que excede los límites asegurados, podría perder todo o una parte del capital que ha invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros anticipados de la propiedad. Sin embargo, en tal caso, podría seguir obligado por cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. No podemos asegurarle que IRSA en el futuro no ocurrirá en pérdidas materiales que excedan los ingresos del seguro. Si cualquiera de las propiedades de IRSA experimentara una pérdida catastrófica, podría interrumpir seriamente nuestras operaciones, retrasar los ingresos y generar grandes gastos para reparar o reconstruir la propiedad. IRSA contrata seguros de vida o incapacidad para sus empleados. Si alguno de sus empleados clave muriera o quedara discapacitado, podríamos experimentar pérdidas causadas por una interrupción en sus operaciones que no estará cubierta por el seguro, y esto podría tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operaciones de IRSA.

Además, no podemos asegurar que IRSA podrá renovar su cobertura de seguro en una cantidad adecuada o a precios razonables. Es posible que las compañías de seguros ya no ofrezcan cobertura contra ciertos tipos de pérdidas, o, si se ofrecen, estos tipos de seguro pueden ser prohibitivamente costosos.

Una pérdida no asegurada o una pérdida que excede las políticas de las propiedades de IRSA podría someterlos a pérdida de capital o ingresos en esas propiedades.

Los términos de los arrendamientos de propiedad de forma estándar actualmente vigentes, requieren que los inquilinos indemnicen y mantengan indemnes a IRSA de las responsabilidades resultantes de lesiones a personas o propiedades dentro o fuera de las instalaciones, debido a actividades realizadas en las propiedades, excepto por reclamos derivados de negligencia o mala conducta intencional de sus agentes. Por lo general, se requiere que los inquilinos, a expensas del inquilino, obtengan y mantengan la plena vigencia durante el plazo del arrendamiento de pólizas de seguro de responsabilidad civil. No podemos garantizar que los inquilinos podrán mantener adecuadamente sus pólizas de seguro o tener la capacidad de pagar deducibles. Si ocurre una pérdida no asegurada o surge una pérdida que excede los límites agregados combinados para las pólizas, o si surge una pérdida que está sujeta a un deducible sustancial bajo una póliza de seguro, IRSA podría perder todo o parte de su capital invertido y anticipado de una o más de sus propiedades, lo que podría tener un efecto adverso importante en su negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

La demanda de las propiedades premium de IRSA, dirigida a consumidores de altos ingresos, puede no ser suficiente.

IRSA se ha centrado en proyectos de desarrollo que atienden a consumidores ricos y ha celebrado acuerdos de trueque de propiedades en virtud de los cuales contribuimos con parcelas de tierra no desarrolladas a entidades de empresas conjuntas con desarrolladores que aceptan entregar unidades en ubicaciones de desarrollo premium a cambio de su contribución de la tierra. Cuando los desarrolladores

devuelven estas propiedades, la demanda de unidades residenciales premium podría ser significativamente menor. En tal caso, IRSA no podría vender estas unidades residenciales a los precios o plazos estimados, lo que podría tener un efecto adverso en su condición financiera y resultados de operaciones.

El cambio de los consumidores a comprar bienes por Internet, donde las barreras de entrada son bajas, puede afectar negativamente las ventas en los centros comerciales de IRSA.

En los últimos años, las ventas minoristas por Internet han crecido significativamente en Argentina, aunque la cuota de mercado de estas ventas sigue siendo modesta. Internet permite a los fabricantes y minoristas vender directamente a los consumidores, disminuyendo la importancia de los canales de distribución tradicionales, como las tiendas minoristas y los centros comerciales. IRSA cree que sus consumidores utilizan cada vez más Internet, desde su hogar, trabajo u otro lugar, para comprar productos minoristas electrónicamente, y es probable que esta tendencia continúe. Los minoristas en las propiedades de IRSA enfrentan una competencia cada vez mayor de las ventas en línea y esto podría causar la terminación o no renovación de sus arrendamientos o una reducción en sus ventas brutas, afectando el porcentaje de ingresos de IRSA basados en alquileres. Si el comercio electrónico y las ventas minoristas a través de Internet continúan creciendo, la dependencia de los minoristas y los consumidores en los centros comerciales de IRSA podría verse significativamente disminuida, lo que tendría un efecto adverso importante en su situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas comerciales.

IRSA está sujeto a riesgos que afectan a la industria hotelera.

El segmento de servicio completo de la industria del alojamiento en el que operan los hoteles de IRSA es altamente competitivo. El éxito operativo de sus hoteles depende en gran medida de su capacidad para competir en áreas tales como acceso, ubicación, calidad de alojamiento, tarifas, instalaciones de alimentos y bebidas de calidad y otros servicios y comodidades. Los hoteles de IRSA pueden enfrentar una competencia adicional si otras compañías deciden construir nuevos hoteles o mejorar sus hoteles existentes para aumentar su atractivo.

Además, la rentabilidad de los hoteles de IRSA depende de:

- su capacidad de establecer relaciones exitosas con operadores internacionales y locales para administrar sus hoteles;
- cambios en las tendencias de turismo y viajes, incluidos los cambios estacionales y los cambios debidos a brotes pandémicos, como los virus de la Influenza A Subtipo H1N1, Zika, COVID-19, un posible brote de Ébola, entre otros, o fenómenos climáticos u otros eventos naturales, como la erupción del volcán Puyehué y Calbuco en junio de 2011 y abril de 2015, respectivamente;
- afluencia de turistas, que puede verse afectada por una desaceleración de la economía mundial; e
- impuestos y regulaciones gubernamentales que afectan salarios, precios, tasas de interés, procedimientos de construcción y costos.

El negocio de IRSA está sujeto a una amplia regulación y se pueden imponer regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de IRSA están sujetas a las leyes federales, estatales y municipales argentinas, así como a las reglamentaciones, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, la zonificación, el uso del suelo, la protección del medio ambiente y la preservación de los hitos históricos, la protección del consumidor, antimonopolio y otros requisitos, todos que afectan su capacidad de adquirir terrenos, edificios y centros comerciales, desarrollar y construir proyectos y negociar con los clientes. Además, las compañías en esta industria están sujetas a tasas impositivas crecientes, la introducción de nuevos impuestos y cambios en el régimen tributario. IRSA está obligado a obtener permisos de diferentes agencias gubernamentales para llevar a cabo sus proyectos. Mantener las licencias y autorizaciones puede ser costoso. Si IRSA no cumple con dichas leyes, regulaciones, licencias y autorizaciones, puede enfrentar multas, cierres de proyectos y cancelación de licencias y revocación de autorizaciones.

Las leyes sobre defensa de la competencia podrían limitar la capacidad de IRSA para expandir su negocio a través de adquisiciones o acuerdos de joint venture. La normativa sobre defensa de la competencia contiene disposiciones que requieren la autorización de las autoridades para la adquisición de, o la celebración de acuerdos de joint venture con, empresas que posean una participación de mercado relevante.

Además, las agencias públicas pueden emitir estándares nuevos y más estrictos, o hacer cumplir o interpretar las leyes y regulaciones existentes de una manera más restrictiva, lo que puede obligar a IRSA a incurrir en gastos para cumplirlas. Las actividades de desarrollo también están sujetas a riesgos de posibles retrasos o la imposibilidad de obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios para la zonificación, el medio ambiente, el uso del suelo, el desarrollo, la construcción, la ocupación y otros. Cualquiera de estos retrasos o fallas en la obtención de tales aprobaciones gubernamentales puede tener un efecto adverso en el negocio de IRSA.

En el pasado, el gobierno argentino emitió regulaciones con respecto a los arrendamientos en respuesta a la escasez de viviendas, las altas tasas de inflación y las dificultades para acceder al crédito. Dichas regulaciones limitaron o prohibieron los aumentos en los precios de alquiler y prohibieron el desalojo de inquilinos, incluso por no pagar el alquiler. La mayoría de los contratos de arrendamiento de IRSA estipulan que los inquilinos pagan todos los costos e impuestos relacionados con sus respectivas áreas arrendadas. En el caso de un aumento significativo en tales costos e impuestos, el gobierno argentino puede responder a la presión política para intervenir regulando esta práctica, lo que afectaría negativamente los ingresos por alquileres. IRSA no puede asegurarle que el gobierno argentino no impondrá regulaciones similares u otras en el futuro. Los cambios en las leyes existentes o la promulgación de nuevas leyes que rigen la propiedad, operación o arrendamiento de centros comerciales y propiedades de oficinas en Argentina podrían afectar negativamente los bienes raíces y el mercado de alquiler y afectar de manera material y adversa las operaciones y condición financiera de IRSA.

Las relaciones laborales pueden impactar negativamente.

Al 30 de junio de 2025, 59,3% de la fuerza laboral de IRSA estaba representada por sindicatos en virtud de convenios colectivos. Aunque actualmente IRSA disfruta de buenas relaciones con sus empleados y sus sindicatos, IRSA no puede asegurar que las relaciones laborales continuarán siendo positivas o que el deterioro de las relaciones laborales no afectará a IRSA material y negativamente.

Los resultados de operaciones de IRSA incluyen ajustes de revaluación no realizados en propiedades de inversión, que pueden fluctuar significativamente durante los períodos financieros y pueden afectar material y adversamente su negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Al 30 de junio de 2025 y al 30 de septiembre de 2025, IRSA tuvo una pérdida en el valor razonable en propiedades de inversión por ARS 2.500 millones y una ganancia de ARS 219.935 millones, respectivamente. Si bien los ajustes de revaluación al alza o a la baja reflejan ganancias o pérdidas de capital no realizadas en sus propiedades de inversión durante los períodos relevantes, los ajustes no fueron el flujo de efectivo real o las ganancias o pérdidas generadas por las ventas o alquileres de sus propiedades de inversión. A menos que dichas propiedades de inversión se eliminen en cantidades revalorizadas de manera similar, IRSA no se dará cuenta del flujo de efectivo real. La cantidad de ajustes de revaluación ha sido, y seguirá siendo, significativamente afectada por los mercados inmobiliarios y las condiciones macroeconómicas imperantes en Argentina y estará sujeta a las fluctuaciones del mercado en esos mercados.

IRSA no puede garantizar si los cambios en las condiciones del mercado aumentarán, se mantendrán o disminuirán las ganancias del valor razonable en las propiedades de inversión de IRSA a niveles históricos o en absoluto. Además, el valor razonable de sus propiedades de inversión puede diferir materialmente del monto que recibe de cualquier venta real de una propiedad de inversión. Si hay algún ajuste material a la baja en la revaluación de las propiedades de inversión de IRSA en el futuro o si sus propiedades de inversión se eliminan a precios significativamente más bajos que su valor de tasación o tasado, el negocio, los resultados de las operaciones y la condición financiera de IRSA pueden verse material y adversamente afectados.

Debido a los desajustes monetarios entre sus activos y pasivos, IRSA tiene una alta exposición cambiaria.

Al 30 de septiembre de 2025, la mayoría de los pasivos de IRSA, como sus Obligaciones Negociables de las Clases XIV, XVII, XVIII, XX, XXII, XXIII y XXIV estaban denominados en dólares estadounidenses, mientras que los ingresos de IRSA están denominados principalmente en pesos. Esta brecha cambiaria afecta principalmente los flujos operativos de IRSA para pagar los intereses de su deuda denominada en dólares estadounidenses, considerando que sus activos se negocian en dólares estadounidenses. Además. las restricciones de acceso al mercado de cambios para adquirir los dólares estadounidenses necesarios para pagar su deuda denominada en dólares estadounidenses o regulaciones futuras que puedan promulgarse estableciendo un tipo de cambio diferente (superior al tipo de cambio oficial actual) para convertir los pesos a dólares estadounidenses expone a IRSA a un riesgo de volatilidad, circunstancia que puede afectar negativamente sus resultados financieros si el dólar estadounidense se aprecia frente al Peso y puede afectar a la capacidad de endeudamiento de IRSA en dólares estadounidenses. Cualquier depreciación del peso frente al dólar estadounidense aumenta el monto nominal de su deuda en pesos, lo que afecta aún más negativamente los resultados de las operaciones y las condiciones financieras de IRSA y puede aumentar el riesgo de cobro de sus arrendamientos y otras cuentas por cobrar de sus arrendatarios e hipotecas, la mayoría de los cuales generan ingresos denominados en pesos.

IRSA emite deuda en los mercados de capitales locales e internacionales como una de sus principales fuentes de financiamiento y su capacidad para acceder exitosamente a los mercados locales e internacionales en términos favorables afecta su costo de financiamiento.

La capacidad de IRSA para acceder con éxito a los mercados de capitales locales e internacionales y en términos aceptables depende en gran medida de las condiciones de los mercados de capitales que prevalecen en Argentina e internacionalmente. IRSA no tiene control sobre las condiciones de los mercados de capitales, que pueden ser volátiles e impredecibles. Si IRSA puede emitir deuda en los mercados de capitales locales y / o internacionales y en términos aceptables para IRSA, ya sea como resultado de regulaciones, un deterioro en las condiciones de los mercados de capitales o de otra manera, es probable que se vea obligado a buscar alternativas de financiamiento, que puede incluir fuentes de financiación a corto plazo o más caras. Si esto sucediera, es posible que no pueda financiar sus necesidades de liquidez a costos competitivos y sus resultados comerciales de las operaciones y la situación financiera pueden verse afectados de manera adversa.

Las actividades inmobiliarias a través de joint ventures pueden limitar la capacidad de IRSA de actuar exclusivamente en su propio interés.

IRSA adquiere y desarrolla propiedades a través de sociedades en las que participa con otros individuos o personas jurídicas cuando considera que las circunstancias justifican el uso de dichos vehículos.

Al 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2025, poseía en el segmento de Ventas y Desarrollos, posee 50% de Puerto Retiro. En el segmento de Hoteles, posee el 50% del Hotel Llao Llao y el otro 50% es propiedad del Grupo Sutton. En el segmento de Centros Comerciales poseemos el 50% de Nuevo Puerto de Santa Fe S.A., sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y explota el centro comercial “La Ribera Shopping”.

IRSA tiene aproximadamente 29,12% de Banco Hipotecario, y el gobierno argentino es el accionista controlante.

IRSA podría entablar una disputa con uno o más de sus socios de empresa conjunta o accionista controlante en una inversión que podría afectar su capacidad de operar una propiedad de propiedad conjunta. Además, sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden, en cualquier momento, tener objetivos comerciales, económicos u otros que sean inconsistentes con sus objetivos, incluidos los objetivos que se relacionan con el momento y los términos de cualquier venta o refinanciación de una propiedad. Por ejemplo, se requiere la aprobación de algunos de sus inversores con respecto a los presupuestos operativos y la refinanciación, gravamen, expansión o venta de cualquiera de estas propiedades. En algunos casos, sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión pueden tener intereses competitivos en sus mercados que podrían crear conflictos de intereses. Si los objetivos de sus socios de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión son inconsistentes con sus propios objetivos, IRSA no podrá actuar exclusivamente conforme sus intereses.

Si uno o más de los inversionistas en cualquiera de las propiedades de IRSA de propiedad conjunta experimentaran dificultades financieras, incluida la quiebra, la insolvencia o una recesión general de los

negocios, podría haber un efecto adverso en la propiedad o propiedades relevantes y, a su vez, en su situación financiera. En caso de que un socio de empresa conjunta o accionista controlador en una inversión se declare en bancarrota, IRSA podría ser responsable de la participación común de su socio en los pasivos o responsabilidades del negocio conjunto del vehículo de inversión.

IRSA depende de su Directorio y de su personal.

El éxito de IRSA, en gran medida, depende del empleo continuo de Eduardo S. Elsztain y ciertos otros miembros de su junta directiva y alta gerencia, que tienen una experiencia y conocimiento significativos de su negocio e industria. La pérdida o interrupción de sus servicios por cualquier motivo podría tener un efecto material adverso en su negocio y resultados de operaciones. El éxito futuro de IRSA también depende en parte de su capacidad para atraer y retener a otro personal altamente calificado. No podemos asegurarle que IRSA será exitoso en la contratación o retención de personal calificado, o que cualquiera de su personal seguirá siendo empleado por IRSA, lo que puede tener un efecto material adverso en su condición financiera y resultados de operaciones.

IRSA puede enfrentar posibles conflictos de intereses relacionados con sus accionistas principales.

El titular beneficiario más importante de IRSA es el Sr. Eduardo S. Elsztain, de acuerdo con su participación indirecta a través de Cresud pueden surgir conflictos de intereses entre la administración de IRSA y la de sus compañías relacionadas en relación con el desempeño de sus respectivas actividades comerciales. Al 30 de junio de 2025, el Sr. Eduardo S. Elsztain también era beneficiario final de aproximadamente 57,0% de las acciones ordinarias de IRSA. No podemos asegurarle que los accionistas principales de IRSA y sus afiliadas no limitarán o dispondrán que IRSA renuncie a las oportunidades comerciales que sus afiliadas podrían proseguir o que la gestión de otras oportunidades redundará en pos de sus intereses.

Riesgos relacionados con la inversión de IRSA en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2025, IRSA poseía aproximadamente 29,12% del capital social en circulación de Banco Hipotecario S.A. (“Banco Hipotecario”). Los activos de Banco Hipotecario a dicha fecha ascendían a ARS 3.533.572 millones. Todas las operaciones, propiedades y clientes de Banco Hipotecario se encuentran en Argentina. En consecuencia, la calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario, la situación financiera y los resultados de las operaciones dependen de las condiciones económicas, normativas y políticas que prevalecen en Argentina. Estas condiciones incluyen tasas de crecimiento, tasas de inflación, tasas de cambio, cambios en las tasas de interés, base de depósitos del sistema financiero argentino, cambios en las políticas gubernamentales, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, económicos o internacionales que tienen lugar en la Argentina o que afectan a la misma.

La estabilidad del sistema financiero depende de la capacidad de las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, para mantener y aumentar la confianza de los depositantes.

En el caso que los depositantes no pudiesen retirar libremente su dinero de los bancos en el futuro, puede haber un impacto negativo sustancial en la forma en que las instituciones financieras, incluido el Banco Hipotecario, realizan sus negocios y en su capacidad para operar como intermediarios financieros. La pérdida de confianza en los mercados financieros internacionales también puede afectar negativamente la confianza de los depositantes argentinos en los bancos locales.

En el supuesto de una situación económica adversa, incluso si no está relacionada con el sistema financiero, podría desencadenar un retiro masivo de capital de los bancos locales por parte de los depositantes, como una alternativa para proteger sus activos de posibles crisis. Cualquier retiro masivo de depósitos podría causar problemas de liquidez en el sector financiero y, en consecuencia, una contracción en la oferta de crédito.

La ocurrencia de cualquiera de los anteriores podría tener un efecto material y adverso en los gastos y negocios de Banco Hipotecario, resultados de operaciones y condición financiera.

La calidad de los activos de las instituciones financieras está expuesta al endeudamiento del sector público no financiero y del Banco Central de la República Argentina.

Las instituciones financieras tienen carteras significativas de bonos emitidos por el gobierno argentino y los gobiernos provinciales, así como préstamos otorgados a estos gobiernos.

Además, las instituciones financieras actualmente tienen valores emitidos por el BCRA en sus carteras, que generalmente son a corto plazo. De acuerdo con información interna de Banco Hipotecario, al 30 de junio de 2025, la exposición total de Banco Hipotecario al sector público fue de ARS 1.426.663 millones, lo que representaba el 40% de sus activos a esa fecha, y la exposición total a valores emitidos por el BCRA fue de USD 255.883, que representaron menos del 0,001% de sus activos totales al 30 de junio de 2025.

Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas en sus portafolios de inversión debido a la volatilidad en los mercados de capitales y en el tipo de cambio, lo que podría afectar significativamente la condición financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario podría sufrir pérdidas relacionadas con sus inversiones en dólares estadounidenses debido a cambios en los precios de mercado, incumplimientos, fluctuaciones en las tasas de interés y tipos de cambio del mercado, cambios en la percepción del mercado sobre la calidad crediticia tanto de los instrumentos del sector público como de las emisiones privadas, u otras razones. Una caída de los mercados de capitales puede ocasionar que el Banco Hipotecario registre pérdidas netas debido a una disminución en el valor de sus carteras de inversión, además de pérdidas por posiciones comerciales causadas por la volatilidad en los precios de los mercados financieros, incluso en ausencia de una crisis económica generalizada. Cualquiera de estas pérdidas podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y los resultados de operación del Banco Hipotecario.

Posibles efectos adversos de la Ley de Defensa del Consumidor y las acciones colectivas sobre Banco Hipotecario

La Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor y sus modificaciones, junto con la Ley de Tarjetas de Crédito y las regulaciones del BCRA, establecen normas destinadas a proteger a los consumidores, incluidos los clientes de Banco Hipotecario. El Código Civil y Comercial también contiene disposiciones que favorecen a los consumidores. La creciente aplicación de estas leyes por parte de las autoridades y los tribunales podría afectar negativamente la capacidad de Banco Hipotecario para cobrar pagos, lo que impactaría sus resultados operativos.

Además, las acciones colectivas contra instituciones financieras, amparadas por la Constitución Nacional y la Ley de Defensa del Consumidor, han aumentado en Argentina. A pesar de la falta de normas procesales claras, los tribunales han admitido acciones colectivas en varios casos que involucran a instituciones financieras, como reclamos sobre tasas de interés o cargos de productos. Si estos reclamos tienen éxito, podrían afectar negativamente la rentabilidad de Banco Hipotecario y del sistema financiero en su conjunto.

Banco Hipotecario opera en un entorno altamente regulado y sus operaciones están sujetas a las regulaciones de control de capital adoptadas por varias agencias reguladoras.

Las instituciones financieras están sujetas a una gran cantidad de regulaciones relacionadas con funciones históricamente determinadas por el BCRA y otras autoridades reguladoras. El BCRA puede penalizar a Banco Hipotecario y sus directores, miembros del Comité Ejecutivo y miembros de su Comité de Auditoría, en caso de incumplimiento de la normativa aplicable. Las posibles sanciones, por cualquier incumplimiento de la normativa aplicable, pueden variar desde sanciones administrativas y / o disciplinarias hasta sanciones penales. Del mismo modo, la CNV, que autoriza las ofertas de valores y regula los mercados de capitales en Argentina, tiene la autoridad de imponernos sanciones a nosotros y al Directorio del Banco Hipotecario por incumplimiento del gobierno corporativo establecido en las leyes de los mercados de capitales y las Reglas de la CNV. La Unidad de Información Financiera ("UIF") regula los asuntos relacionados con la prevención del lavado de activos y tiene la capacidad de monitorear el cumplimiento de dichas regulaciones por parte de las instituciones financieras y, eventualmente, imponer sanciones.

No podemos asegurarle si dichas autoridades reguladoras iniciarán procedimientos contra Banco Hipotecario, sus accionistas, directores o su Comité de Auditoría, o si penalizarán a Banco Hipotecario. Banco Hipotecario ha adoptado "*Know Your Customer*" y otras políticas y procedimientos para cumplir con sus deberes bajo las reglas y regulaciones actualmente aplicables.

Además de las regulaciones específicas de la industria bancaria, el Banco Hipotecario está sujeto a una amplia gama de regulaciones y supervisión federales, provinciales y municipales generalmente aplicables a las empresas que operan en Argentina, incluidas las leyes y regulaciones relacionadas con el trabajo, la

seguridad social, la salud pública, defensa del consumidor, protección del medio ambiente, competencia y controles de precios. No podemos asegurar que la legislación y la regulación existentes o futuras no requerirán gastos materiales por parte de Banco Hipotecario ni tendrán un efecto adverso importante en las operaciones consolidadas de Banco Hipotecario.

El aumento de la competencia y las actividades de fusiones y adquisiciones en la industria bancaria pueden afectar negativamente al Banco Hipotecario.

Banco Hipotecario prevé una mayor competencia en el sector bancario. Si la tendencia hacia la disminución de los diferenciales no se ve compensada por un aumento en los volúmenes de préstamos, las pérdidas resultantes podrían conducir a fusiones en la industria. Estas fusiones podrían conducir al establecimiento de bancos más grandes y fuertes con más recursos que nosotros. Por lo tanto, aunque la demanda de productos y servicios financieros en el mercado continúa creciendo, la competencia puede afectar negativamente los resultados de las operaciones de Banco Hipotecario, lo que resulta en una reducción de los márgenes y comisiones.

Las futuras medidas gubernamentales pueden afectar negativamente la economía y las operaciones de las instituciones financieras.

No podemos asegurarle que las leyes y regulaciones que rigen actualmente la economía o el sector bancario permanecerán inalteradas en el futuro o que dichos cambios no afectarán adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operaciones de Banco Hipotecario y la capacidad de Banco Hipotecario para pagar su deuda en moneda extranjera.

Si la ley actualmente en vigor se modificara de manera integral, el sistema financiero en su conjunto podría verse afectado de manera sustancial y adversa. Si alguna de estas leyes legislativas se promulgara o si la Ley de Entidades Financieras se modificara de alguna otra manera, el impacto de las modificaciones posteriores a las regulaciones sobre las instituciones financieras en general, el negocio de Banco Hipotecario, su condición financiera y los resultados de sus operaciones son inciertas.

Se está discutiendo la opción de descargar en pesos una obligación en moneda extranjera por parte del deudor. En los últimos años algunas decisiones judiciales han establecido la obligación de pagar en moneda extranjera cuando las partes lo acuerdan libremente. No podemos garantizar que las leyes y regulaciones actuales o futuras (incluida, en particular, la enmienda a la Ley de Entidades Financieras y la enmienda a los estatutos del BCRA) no generen costos significativos para el Banco Hipotecario, o que no tendrán un efecto adverso en las operaciones de Banco Hipotecario.

La exposición del Banco Hipotecario a prestatarios individuales podría conducir a niveles más altos de préstamos vencidos, provisiones para pérdidas crediticias y cancelaciones.

Una parte sustancial de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario consiste en préstamos a clientes individuales en los segmentos de ingresos medios bajos a medios de la población argentina. La calidad de la cartera de préstamos de Banco Hipotecario a individuos depende en gran medida de las condiciones económicas que prevalecen periódicamente en Argentina. Las personas de ingresos bajos a medios tienen más probabilidades de verse expuestas y afectadas negativamente por los acontecimientos adversos en la economía argentina que las empresas y las personas de ingresos altos. Como resultado, los préstamos a estos segmentos representan un riesgo mayor que los préstamos a otros segmentos del mercado. En consecuencia, el Banco Hipotecario puede experimentar niveles más altos de montos vencidos, lo que podría resultar en mayores provisiones para pérdidas crediticias. Por lo tanto, no puede garantizarse que los niveles de los montos vencidos y las cancelaciones posteriores no sean materialmente más altos en el futuro.

Un aumento de fraude o errores de transacción puede afectar negativamente a Banco Hipotecario.

Al igual que con otras instituciones financieras, Banco Hipotecario es susceptible, entre otras cosas, a fraude por parte de empleados o personas ajenas, transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos (incluidos errores administrativos o de mantenimiento de registros y errores resultantes de sistemas informáticos o de telecomunicaciones defectuosos). Dado el alto volumen de transacciones que pueden ocurrir en una institución financiera, los errores podrían repetirse o agravarse antes de ser descubiertos y reparados. Además, algunas de nuestras transacciones no están completamente automatizadas, lo que puede aumentar aún más el riesgo de que el error humano o la

manipulación de los empleados provoque pérdidas que pueden ser difíciles de detectar rápidamente o en absoluto. Las pérdidas por fraude por parte de empleados o personas ajenas, las transacciones no autorizadas por parte de los empleados y otros errores operativos pueden afectar negativamente la reputación, el negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera de Banco Hipotecario.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Nuestras Obligaciones Negociables no garantizadas estarán efectivamente subordinadas a nuestros acreedores garantizados.

A pesar de que podemos emitir obligaciones negociables garantizadas en el marco de nuestro Programa, las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas con ninguno de nuestros bienes, salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto pertinente. Los tenedores de deuda garantizada tendrán prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables hasta el valor de los activos que constituyen su garantía.

Si fuésemos declarados en quiebra o fuésemos objeto de una liquidación, o si se acelera el vencimiento del pago de cualquier deuda garantizada, los prestamistas de dicha deuda tendrían derecho a ejercer los recursos que se encuentran a disposición de un prestamista garantizado. En consecuencia, el prestamista tendrá prioridad sobre cualquier reclamo de pago bajo las Obligaciones Negociables no garantizadas hasta el valor de los activos que constituyen su garantía. Si ello ocurriera, podría no haber activos remanentes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas. Asimismo, si existieran activos remanentes luego del pago a estos prestamistas, dichos activos remanentes estarían a disposición de los acreedores que gozan de preferencia en virtud de la ley y podrían ser insuficientes para satisfacer los reclamos de los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas y los tenedores de otra deuda no garantizada, entre ellos los acreedores comerciales, que tienen igual rango de prioridad que los tenedores de las Obligaciones Negociables no garantizadas.

Las Obligaciones Negociables y la capacidad del Emisor de efectuar pagos de capital y/o intereses en Dólares Estadounidenses podrían verse afectadas por disposiciones cambiarias.

Conforme lo establecido en el presente Suplemento, las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses en la Argentina. No obstante, las normas del BCRA han restringido y podrían restringir en el futuro el acceso al mercado de cambios por parte de las personas jurídicas para adquirir moneda extranjera destinada al pago de obligaciones pagaderas en moneda extranjera en la Argentina, como es el caso de las Obligaciones Negociables.

En caso de mantenerse o profundizarse dichas restricciones, la posibilidad del posterior acceso al mercado de cambios por parte de la Compañía para adquirir las divisas necesarias para efectuar pagos de capital y/o de intereses bajo las Obligaciones Negociables a sus respectivas fechas de pago podría verse afectada, teniendo que hacer frente al repago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, con Dólares Estadounidenses de libre disponibilidad.

No podemos asegurar que las disposiciones cambiarias actuales o futuras no afecten su capacidad para efectuar los pagos correspondientes bajo las Obligaciones Negociables en Dólares Estadounidenses en la Argentina, ni el efectivo cobro de dichos montos por parte de los Inversores. Sin perjuicio de ello, la Compañía se compromete a arbitrar los medios necesarios a efectos de cumplir con el pago de capital, intereses y demás montos adeudados bajo las Obligaciones Negociables en Dólares Estadounidenses, en la medida permitida por la normativa aplicable.

No puede garantizarse que la calificación de riesgo asignada a las Obligaciones Negociables no será objeto de una disminución, suspensión o retiro por parte de la agencia calificadora y la calificación crediticia podría no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables.

La calificación de riesgo asignada a las Obligaciones Negociables representa una evaluación por parte de la agencia calificadora de riesgo de la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento. En consecuencia, cualquier disminución o retiro de la calificación por parte de la agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Esta calificación crediticia podría no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con la estructura o la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables. Una calificación asignada podría incrementarse o disminuirse dependiendo, entre otras cuestiones, de la evaluación realizada por la agencia calificadora respectiva de su solidez

financiera, así como de su evaluación del riesgo soberano de los países en los que la Compañía opera generalmente. La baja, la suspensión o el retiro de dicha calificación podrían tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

La calificación de riesgo no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores, y puede ser modificada o retirada en cualquier momento por la agencia calificadora que la emite, y la calificadora de riesgo no emite juicio sobre el precio de mercado o la conveniencia para un inversor particular. Las calificaciones de cada agencia deben evaluarse en forma independiente de la de cualquier otra agencia. No podemos asegurar que la calificación de las Obligaciones Negociables permanecerá vigente por un período de tiempo determinado o que la calificación no será objeto de una disminución, suspensión o retiro en su totalidad por parte de la agencia calificadora si, a criterio de dicha agencia calificadora, las circunstancias lo justifican.

Somos una sociedad controlante y si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

Somos una sociedad controlante y una parte de nuestras operaciones son realizadas a través de nuestras subsidiarias. En consecuencia, dependemos de las utilidades y flujo de fondos y distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias para suministrar los fondos necesarios para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de deuda, entre ellas los pagos requeridos en relación con las Obligaciones Negociables. Si no recibimos distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos de nuestras subsidiarias, podríamos no ser capaces de pagar el capital o los intereses sobre las Obligaciones Negociables.

No podemos garantizar que los contratos que rijan las deudas actuales y futuras de nuestras subsidiarias permitirán a nuestras subsidiarias proveernos suficientes distribuciones en efectivo, dividendos u otros pagos para financiar pagos en relación con estas Obligaciones Negociables a su vencimiento.

Los controles de cambio y las restricciones sobre las transferencias al exterior pueden afectar su capacidad para recibir pagos en relación con las Obligaciones Negociables.

Argentina ha impuesto controles de cambio y restricciones a las transferencias, limitando seriamente la capacidad de las empresas de retener divisas o realizar pagos al exterior. Ciertas medidas relativas a controles cambiarios y restricciones a las transferencias se encuentran vigentes en la actualidad en virtud de lo cual nuestra capacidad de realizar pagos al exterior podría verse afectada y por ende su capacidad de recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse perjudicada. Para más información véase la sección "*Controles de Cambio*".

Podría no desarrollarse un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables bajo este programa son valores negociables nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Podremos presentar una solicitud de listado de las Obligaciones Negociables de una clase en BYMA, en A3 Mercados y/o cualquier bolsa o mercado de valores autorizado del país o del exterior; pero no podemos garantizar que estas solicitudes, de ser efectuadas, serán aprobadas. Asimismo, podremos no listar las Obligaciones Negociables de una clase en cualquier bolsa de valores o sistema de listado. Si las Obligaciones Negociables se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, las condiciones económicas generales y nuestro desempeño financiero.

No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables de cualquier clase, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, el precio de mercado y la liquidez de las Obligaciones Negociables podrían verse afectados.

Podremos rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento.

Las Obligaciones Negociables son rescatables a nuestra opción en caso de producirse ciertos cambios en los impuestos argentinos o por un Supuesto Desencadenante de un Cambio de Control, y si así se indica en el Suplemento de Prospecto respectivo, las Obligaciones Negociables también podrán ser rescatables a nuestra opción por cualquier otra razón. Podremos optar por rescatar estas Obligaciones Negociables

en momentos en que las tasas de interés vigentes puedan ser relativamente bajas. En consecuencia, un inversor podría no ser capaz de reinvertir el producido del rescate en un valor negociable comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la aplicable a las Obligaciones Negociables. En todos los casos de rescate, se garantizará el trato igualitario entre los inversores.

Las sentencias de tribunales competentes tendientes a hacer cumplir obligaciones denominadas en moneda extranjera pueden ordenar el pago en pesos argentinos.

Si se iniciaran procedimientos ante los tribunales argentinos competentes con el objeto de hacer valer las obligaciones de la Compañía bajo las Obligaciones Negociables, estas obligaciones podrían resultar pagaderas en pesos argentinos por una suma equivalente al monto de pesos argentinos requerido para cancelar la obligación denominada en Dólares Estadounidenses bajo los términos acordados y sujeto a la ley aplicable o, alternativamente, según el tipo de cambio del peso argentino – Dólar Estadounidense vigente al momento del pago o el tipo de cambio que establezca la jurisprudencia. No podemos asegurar que dichos tipos de cambio brindarán a los Inversores una compensación total del monto invertido en las Obligaciones Negociables con más los intereses devengados.

Por otro lado, hasta la sanción del DNU 70/23, el CCCN establecía que las obligaciones estipuladas en moneda que no fueran de curso legal en la República Argentina deberían ser consideradas como “de dar cantidades de cosas”, pudiendo el deudor liberarse de su obligación entregando el equivalente en moneda de curso legal. Sin perjuicio de lo regulado por el artículo 4 de la Ley de Obligaciones Negociables, y de la actual redacción del artículo 765 del CCCN conforme fuera modificado por el DNU 70/23, no podemos asegurar que la anterior redacción del artículo 765 del CCCN no recobrará vigencia y, en tal caso, que las obligaciones asumidas bajo las Obligaciones Negociables serán consideradas como de “dar sumas de dinero” en virtud de la interpretación a la que puedan dar lugar los artículos mencionados. Consecuentemente, no podemos asegurar que en el futuro un tribunal no interprete o determine a las obligaciones de pago en Dólares Estadounidenses asumidas bajo las Obligaciones Negociables como obligaciones de “dar cantidades de cosas”.

En caso de que recobre vigencia el artículo 765 del CCCN conforme la redacción previa al dictado del DNU 70/23, la Compañìa renuncia a liberarse de sus obligaciones de pago dando el equivalente en moneda de curso legal, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses. Asimismo, la Compañía renuncia a oponer los argumentos de la teoría de la imprevisión, lesión subjetiva, como así también a cualquier otro argumento u oposición sobre la materia.

No obstante lo antedicho, si en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en la Fecha de Vencimiento, la Compañía no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en Argentina, la Compañía podrá cumplir válidamente con su obligación de pago mediante la entrega de cualquier título público denominado en Dólares Estadounidenses por un monto y valor nominal cuyo precio de realización venta en el mercado local sea equivalente, neto de impuestos, gastos y comisiones que puedan ser de aplicación en relación con la venta de dichos títulos, a una suma de Dólares Estadounidenses igual al monto en Dólares Estadounidenses adeudado en concepto de pago de intereses y/o de amortización bajo las Obligaciones Negociables.

DESTINO DE LOS FONDOS

Asumiendo un escenario base de emisión estimado de 20,0 millones de las Obligaciones Negociables ofrecidas por el presente, la Compañía estima que los fondos provenientes de esta emisión ascenderán a aproximadamente 19,86 millones netos de gastos y comisiones, los cuales la Compañía estima que ascenderán a la suma de 0,14 millones.

Para más información respecto a los gastos y comisiones, véase la sección "*Gastos de la Emisión*" en este Suplemento de Prospecto.

Destinaremos el producido neto proveniente de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento de los requisitos del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, y otras reglamentaciones aplicables para uno o más de los siguientes fines:

(i) cualquiera de los usos estipulados en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables; y/o (ii) la integración de capital de trabajo en Argentina, principalmente inversión en insumos e infraestructura para la producción de la campaña agropecuaria correspondiente al año fiscal en curso y/o al siguiente año fiscal; y/o (iii) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la Compañía y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los fines especificados en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, y/o (iv) el repago de deuda de corto plazo compuesta entre otras por financiaciones con entidades bancarias, incluyendo acuerdos en cuenta corriente y préstamos con instituciones bancarias del país en moneda local o extranjera por un monto aproximado a la fecha del presente Suplemento de Prospecto de 86.602 millones, más sus intereses, y para el repago de obligaciones negociables en circulación de la Compañía.

El monto de los destinos de los fondos no superará en ningún caso el monto recibido de la colocación neta de gastos y comisiones.

En caso de que los fondos provenientes de esta emisión fueran menores a lo esperado e indicado en esta sección, la Compañía dará prioridad al destino indicado en el apartado (i) precedente, sin perjuicio de que este orden de prioridad podrá variar dependiendo del análisis de las circunstancias concretas, de las condiciones de mercado vigentes periódicamente y de la mayor conveniencia de la Compañía. Por ende, podremos modificar los destinos antes descriptos en forma acorde con nuestra estrategia comercial, así como el orden de prioridad de los mismos. Dado que nuestra estrategia está centrada principalmente en la identificación y el desarrollo de oportunidades comerciales dentro del marco de nuestras actividades, podríamos no emplear los fondos netos derivados de la oferta en forma inmediata, dada la naturaleza de mediano y largo plazo de nuestras inversiones.

MIENTRAS SE ENCUENTRE PENDIENTE SU APLICACIÓN, LOS FONDOS PODRÁN INVERTIRSE EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS LÍQUIDOS DE ALTA CALIDAD Y EN OTRAS INVERSIONES DE CORTO PLAZO.

Para más información respecto a los gastos y comisiones, véase la sección "*Gastos de la Emisión*" en este Suplemento de Prospecto.

GASTOS DE EMISIÓN

Se estima que los gastos de la emisión de las Obligaciones Negociables serán de aproximadamente USD 0,14 millones, sobre una colocación de base de USD 20 millones.

	(en millones de USD)	
Monto Total.....	USD 20,0	
Comisiones de organización y colocación.....	USD 0,11	0,54%
Honorarios (legales, contables, escribanía, calificación de riesgo y otros)	USD 0,02	0,09%
Gastos de depósito colectivo de valores o asociados a la colocación primaria	USD 0,01	0,05%
Otros Costos [(1)].....	USD 0,00	0,00%
Total.....	USD 0,13	0,69%

Incluyendo, sin limitación, publicaciones, gastos vinculados a la difusión, y demás gastos pertinentes.

A todos los gastos de emisión deberá adicionársele el IVA, excepto en el caso de las comisiones que serán abonadas a los Colocadores, y los aranceles de A3 Mercados, ByMA y CNV.

ANTECEDENTES FINANCIEROS TRIMESTRALES

Para mayor detalle de la información referente a antecedentes financieros, se recomienda a los potenciales Inversores revisar conjuntamente con ésta sección la sección "*Antecedentes Financieros Anuales*" de este Suplemento de Prospecto que actualiza la información del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

La presente sección complementa y actualiza el título "*Antecedentes Financieros Anuales*" de este Suplemento de Prospecto con información correspondiente al periodo trimestral finalizado el 30 de septiembre de 2025.

La información financiera consolidada trimestral incluida, no es comparable con la información anual presentada en la sección "*Antecedentes Financieros Anuales*" de este Suplemento de Prospecto, ya que la información anual no fue reexpresada por ajuste por inflación al 30 de septiembre de 2025.

El siguiente resumen de la información contable consolidada ha sido obtenido de nuestros estados financieros consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, los cuales han sido oportunamente presentados ante la CNV. Esta información debe leerse juntamente con y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestros estados financieros consolidados y al análisis en "Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera" que se incluye en esta sección del presente Suplemento de Prospecto.

El estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 y el estado situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025 se derivan de nuestros estados financieros revisados publicados el 11 de noviembre de 2025 (Estados financieros separados ID 3441725 - Estados financieros consolidados ID 3441727).

Resumen de información contable y de otra índole consolidada de la Compañía de acuerdo a las NIIF:

	Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre	
	2025	**2024 Ajustado (i)**
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	**en millones de ARS (excepto por información por acción)**	
Ingresos	318.529	269.701
Costos	(209.867)	(182.827)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	(1.759)	(2.582)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.272	2.666
Resultado bruto	**114.175**	**86.958**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	217.265	(292.780)
Resultado por venta de campos	-	28.938
Gastos generales y de administración	(27.842)	(26.256)
Gastos de comercialización	(27.840)	(24.155)
Otros resultados operativos, netos	(7.805)	(152)
Honorarios por gerenciamiento	(2.968)	-
Resultado operativo	**264.985**	**(227.447)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(4.663)	9.446
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**260.322**	**(218.001)**
Ingresos financieros	4.298	5.487
Costos financieros	(36.577)	(23.785)
Otros resultados financieros	(36.119)	69.910
RECPAM	(1.084)	8.367
Resultados financieros, netos	**(69.482)**	**59.979**
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**190.840**	**(158.022)**
Impuesto a las ganancias	(80.707)	80.135
Resultado del período	**110.133**	**(77.887)**

Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:		
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas	58.492	(24.278)
Superávit por revaluación	-	329
Total de otros resultados integrales del período	**58.492**	**(23.949)**
Resultado y otros resultados integrales del período	**168.625**	**(101.836)**
Resultado del período atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	36.844	(34.655)
Interés no controlante	73.289	(43.232)
Resultado integral atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	57.472	(43.081)
Interés no controlante	111.153	(58.755)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:		
Básico	60,53	(58,29)
Diluido	55,80	(58,29)

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025.

Estado consolidado de situación financiera	**Período finalizado el 30 de septiembre de 2025**	**Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025**
	en millones de ARS (excepto por información por acción)	
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	2.784.876	2.547.600
Propiedades, planta y equipo	803.282	755.215
Propiedades para la venta	140.930	132.164
Activos intangibles	30.447	30.201
Derecho de uso de activos	163.491	129.319
Activos biológicos	48.718	46.152
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	192.278	198.731
Activos por impuesto diferido	14.128	13.650
Créditos por impuesto a las ganancias	76	81
Activos restringidos	4.394	-
Créditos por ventas y otros créditos	196.134	186.215
Inversiones en activos financieros	37.373	29.492
Instrumentos financieros derivados	2.861	2.616
Total del activo no corriente	**4.418.988**	**4.071.436**
Activo corriente		
Propiedades para la venta	35.621	37.825
Activos biológicos	83.858	111.989
Inventarios	218.242	187.997
Créditos por impuesto a las ganancias	626	1.284
Créditos por ventas y otros créditos	448.266	469.279
Inversiones en activos financieros	395.369	239.715
Instrumentos financieros derivados	13.440	7.186
Efectivo y equivalentes de efectivo	224.748	265.826
Total del activo corriente	**1.420.170**	**1.321.101**
TOTAL DEL ACTIVO	**5.839.158**	**5.392.537**
PATRIMONIO NETO		
Capital social	625	607
Acciones propias en cartera	7	7
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	301.261	301.261
Warrants	19.250	23.261
Prima de emisión	400.066	386.435
Prima de negociación de acciones propias	(33.186)	(33.186)
Reserva legal	45.794	45.794
Otras reservas	229.232	218.736
Resultados no asignados	122.442	85.598

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante	1.085.491	1.028.513
Interés no controlante	1.439.959	1.317.404
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**2.525.450**	**2.345.917**
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	71.290	81.994
Préstamos	1.014.472	855.537
Pasivos por impuesto diferido	968.721	915.093
Provisiones	44.519	34.367
Remuneraciones y cargas sociales	126	132
Impuesto a las ganancias a pagar	23.458	-
Pasivo por arrendamientos	118.392	93.726
Instrumentos financieros derivados	5.496	4.204
Total del pasivo no corriente	**2.246.474**	**1.985.053**
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	414.938	350.245
Préstamos	500.071	567.735
Provisiones	4.650	5.557
Remuneraciones y cargas sociales	40.477	40.339
Impuesto a las ganancias a pagar	58.258	60.134
Pasivo por arrendamientos	44.817	33.761
Instrumentos financieros derivados	4.023	3.796
Total del pasivo corriente	**1.067.234**	**1.061.567**
TOTAL DEL PASIVO	**3.313.708**	**3.046.620**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**5.839.158**	**5.392.537**

Estados de flujo de efectivo consolidados	**Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre**	
	2025	**2024 Ajustado (i)**
	en millones de ARS (excepto por información por acción)	
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.967	53.327
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(158.814)	(68.673)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(39.188)	(27.385)

Otra información financiera	**Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre**	
	2025	**2024 Ajustado (i)**
	en millones de ARS (excepto por información por acción)	
Resultado por acción básico [(1)]	60,53	(58,29)
Resultado por acción diluido [(2)]	55,80	(58,29)
Resultado por acción básico por ADS [(1)(3)]	605,35	(582,86)
Resultado por acción diluido por ADS [(2)(3)]	558,05	(582,86)
Capital social	632	598
Número de Acciones	631.844.155	598.639.142
Promedio ponderado de acciones en circulación	608.642.492	594.569.134
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluído[(4)]	660.233.062	709.409.109
Dividendos pagados [(5)]	(3.004)	(4.390)
Dividendos pagados por acción	(5)	(7)
Dividendos pagados por ADS [(3)]	(50)	(74)
Depreciación y amortización	4.305	4.057
Inversiones de capital [(6)]	35.915	37.874
Margen bruto [(8)]	0,36	0,33
Margen operativo [(9)]	0,82	(0,84)
Margen neto [(10)]	0,35	(0,29)
Rentabilidad [(14)]	0,05	(0,03)

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025.

	Período/ejercicio finalizado el	
	30 de septiembre de 2025	**30 de junio de 2025**
	en millones de ARS (excepto por información por acción)	
Capital de trabajo [(7)]	352.936	259.534
Liquidez [(11)]	1,33	1,24
Solvencia [(12)]	0,76	0,77
Inmovilización de capital [(13)]	0,76	0,76

(1) El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al período por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período.
(2) El resultado neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al período por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo ejercicios de warrants en circulación.
(3) Determinado multiplicando los montos por acción por diez (una ADS es igual a diez acciones ordinarias).
(4) Considerando el ejercicio de todos los warrants en circulación para la compra de nuestras acciones ordinarias.
(5) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.
(6) Montos reexpresados correspondientes a las altas de propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Ver Notas 8 y 9 a los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.
(7) Se calculó como la diferencia entre el Activo corriente y el Pasivo corriente.
(8) El resultado bruto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(9) El resultado operativo dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(10) El resultado neto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(11) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.
(12) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.
(13) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.
(14) Se calculó como la relación Resultado neto / Patrimonio Neto promedio.

	30.09.2025	
Resultado neto (30/09/2025)	110.133	0,05
Patrimonio neto promedio ((30/09/25 + 30/06/25) /2)	(2.525.450 + 2.345.917) / 2	

	30.09.2024 Ajustado (i)	
Resultado neto (30/09/2024)	(77.887)	(0,03)
Patrimonio neto promedio ((30/09/24 + 30/06/24) /2)	(2.185.083 + 2.308.243) / 2	

Liquidez

Al 30 de septiembre de 2025 el índice de liquidez era de 1,33 comparado con 1,24 correspondiente al 30 de junio de 2025. La mejora de la liquidez durante el período 2026 respecto de 2025 se explica principalmente por un aumento significativo de las inversiones en activos financieros corrientes y un aumento en los inventarios, que elevaron el activo corriente en mayor proporción que el aumento del pasivo corriente.

Solvencia

Al 30 de septiembre de 2025 el índice de solvencia era de 0,76, comparado con 0,77 correspondiente al 30 de junio de 2025, respectivamente. La variación se explica principalmente por un aumento en el patrimonio neto debido al resultado del período que se debe por el resultado positivo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

Inmovilización de Capital

Al 30 de septiembre de 2025 el índice de Inmovilización de Capital era de 0,76, comparado con 0,76 correspondiente al 30 de junio de 2025. El índice se mantuvo constante debido a que el aumento del activo no corriente (principalmente propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo) fue

acompañado por un aumento proporcional del activo total, impulsado por mayores activos corrientes como instrumentos financieros e inventarios.

Rentabilidad

Al 30 de septiembre de 2025 el índice de rentabilidad era de 0,05, comparado con (0,03) correspondiente al 30 de septiembre de 2024. El aumento de la rentabilidad en 2025 respecto de 2024 se explica principalmente por un incremento del resultado neto del período. Este mayor resultado se originó, entre otras causas, por el resultado positivo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y el impuesto a las ganancias reconocido. En contraste, la variación negativa en 2024 estuvo fuertemente influenciada por el resultado negativo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada al 30 de septiembre de 2025 de acuerdo con las NIIF sobre una base real. Este cuadro debe leerse junto con el capítulo "Estados de evolución del patrimonio neto consolidados" y nuestros estados financieros incluidos en el Suplemento de Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	Al 30 de septiembre de 2025
	(en millones de ARS)
Préstamos Corrientes	500.071
Préstamos No Corrientes	1.014.472
Total Préstamos [(1)]	1.514.543
Patrimonio Neto:	
Capital social	625
Acciones propias en cartera	7
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	301.261
Warrants [(2)]	19.250
Prima de emisión	400.066
Prima por negociación de acciones propias en cartera	(33.186)
Reserva legal [(3)]	45.794
Otras reservas	229.232
Resultados no asignados	122.442
Interés no controlante	1.439.959
Total Patrimonio Neto	2.525.450
Total capitalización [(4)]	**4.039.993**

(1) Del total de préstamos, ARS 76.753 millones corresponde a deuda garantizada y ARS 1.437.790 millones corresponde a deuda no garantizada.

(2) En el mes de marzo de 2021, en conjunto con el aumento de capital de la Sociedad, por la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Con fecha 10 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes Cresud - Ajuste de Warrants".

(3) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado del ejercicio a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.

(4) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

El siguiente cuadro desglosa el pasivo total, clasificando las deudas según su tipo al 30 de septiembre de 2025.

	Valor contable al 30.09.2025
	(en millones de ARS)
Obligaciones negociables	1.307.245
Deudas financieras bancarias	184.172
Cauciones	11.013

Otros préstamos	12.113
Total	**1.514.543**

A la fecha del presente Suplemento de Prospecto, las deudas financieras que componen el pasivo total no tuvieron variaciones significativas respecto del cuadro anterior.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de las obligaciones en los siguientes tramos desde el 30 de septiembre de 2025:

Negocio Agropecuario

	30.09.2025				
	Menos de 2 meses	**Menos de 6 meses**	**Menos de 1 año**	**Mayor a 1 año**	**Total**
	(millones de ARS)				
Obligaciones negociables	15.709	128.923	64.728	422.772	632.132
Deudas financieras bancarias	40.331	83.907	43.966	5.724	173.928
Cauciones	11.013	-	-	-	11.013
Otros préstamos	-	6.876	-	-	6.876
Total	**67.053**	**219.706**	**108.694**	**428.496**	**823.949**

Negocio Inmobiliario

	30.09.2025				
	Menos de 2 meses	**Menos de 6 meses**	**Menos de 1 año**	**Mayor a 1 año**	**Total**
	(millones de ARS)				
Obligaciones negociables	-	39.080	54.541	581.492	675.113
Deudas financieras bancarias	9.494	750	-	-	10.244
Otros préstamos	-	753	-	4.484	5.237
Total	**9.494**	**40.583**	**54.541**	**585.976**	**690.594**

Indicadores de endeudamiento

	30.09.2025	**30.06.2025**
Endeudamiento / Pasivo Total	45,7%	46,7%
Endeudamiento / Activo Total	25,9%	26,4%
Endeudamiento / Patrimonio neto	60,0%	60,7%
Endeudamiento / Resultado	1.375,2%	598,6%

Información requerida por el Criterio Interpretativo 94 CNV

La información financiera incluida en este apartado es aproximada (excepto por aquella información expresada al 30 de septiembre de 2025), no ha sido auditada por auditores independientes y ha sido incorporada únicamente a efectos de dar cumplimiento al criterio interpretativo No. 94 de la CNV. De esta manera, el siguiente cuadro indica el vencimiento de las obligaciones correspondientes a Cresud S.A.C.I.F y A. separado, en los siguientes tramos desde el 31 de diciembre de 2025:

Vencimiento de obligaciones

	31.12.2025				
	Menos de 2 meses	**Menos de 6 meses**	**Menos de 1 año**	**Mayor a 1 año**	**Total**
	(en millones de ARS)				
Obligaciones negociables	14.426	135.572	33.742	338.309	522.049
Deudas financieras bancarias	50.925	34.920	-	-	85.845
Cauciones	-	-	-	-	-
Otros préstamos	757	-	-	-	757
Total	**66.108**	**170.492**	**33.742**	**338.309**	**608.651**

(1) Se toma el tipo de cambio vendedor divisa de ARS 1.425 del Banco Nación, del 30 de diciembre de 2025.

Conforme a la tabla anterior, el porcentaje de obligaciones negociables que compone el total de la deuda de Cresud S.A.C.I.F y A. separado, es del 88,83%. Mientras que las deudas financieras bancarias 11,17% y otros préstamos 0,0002%.

Capital Social

Al 30 de septiembre de 2025, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad era de 631.844.155, y la cantidad de opciones en circulación era de 60.669.566. Para información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina consultar la sección "*Capital Social*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

La siguiente información sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros estados financieros consolidados y nuestros estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados para el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y sus notas relacionadas.

(I) Línea de negocios agropecuarios:

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

	30.09.2025				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
			(En millones de ARS)		
Ingresos	137.523	-	-	52.640	190.163
Costos	(122.794)	(62)	-	(37.050)	(159.906)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.500)	-	-	-	(2.500)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.272	-	-	-	7.272
Resultado bruto	**19.501**	**(62)**	**-**	**15.590**	**35.029**
Gastos generales y de administración	(7.003)	(47)	(1.149)	(3.356)	(11.555)
Gastos de comercialización	(13.482)	(15)	-	(8.154)	(21.651)
Otros resultados operativos, netos	3.976	(10.168)	-	705	(5.487)
Resultado operativo	**2.992**	**(10.292)**	**(1.149)**	**4.785**	**(3.664)**
Resultado por participación en asociadas	(669)	-	-	(67)	(736)
Resultado del segmento	**2.323**	**(10.292)**	**(1.149)**	**4.718**	**(4.400)**
Propiedades de inversión	-	82.126	-	-	82.126
Propiedades, planta y equipo	665.427	45.884	-	3.634	714.945
Participación en asociadas y negocios conjuntos	8.966	-	-	256	9.222
Otros activos reportables	240.090	-	-	110.206	350.296
Activos reportables	**914.483**	**128.010**	**-**	**114.096**	**1.156.589**

	30.09.2024				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
			(En millones de ARS)		
Ingresos	118.826	-	-	32.884	151.710
Costos	(102.339)	(87)	-	(37.564)	(139.990)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.960)	-	-	-	(2.960)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	2.666	-	-	-	2.666
Resultado bruto	**16.193**	**(87)**	**-**	**(4.680)**	**11.426**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(606)	-	-	(606)

Resultado por venta de campos	-	28.938	-	-	28.938
Gastos generales y de administración	(6.706)	(24)	(1.125)	(3.803)	(11.658)
Gastos de comercialización	(11.407)	(903)	-	(6.098)	(18.408)
Otros resultados operativos, netos	4.624	(212)	-	739	5.151
Resultado operativo	**2.704**	**27.106**	**(1.125)**	**(13.842)**	**14.843**
Resultado por participación en asociadas	(647)	-	-	(661)	(1.308)
Resultado del segmento	**2.057**	**27.106**	**(1.125)**	**(14.503)**	**13.535**
Propiedades de inversión	-	90.093	-	-	90.093
Propiedades, planta y equipo	654.498	1.862	-	4.717	661.077
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.248	-	-	1.030	10.278
Otros activos reportables	169.033	-	-	111.958	280.991
Activos reportables	**832.779**	**91.955**	**-**	**117.705**	**1.042.439**

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

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

	30.09.2025					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
			(En millones de ARS)			
Ingresos	72.823	6.085	4.052	17.787	2.455	103.202
Costos	(6.322)	(574)	(3.368)	(12.174)	(798)	(23.236)
Resultado bruto	**66.501**	**5.511**	**684**	**5.613**	**1.657**	**79.966**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	63.953	45.623	107.624	-	(205)	216.995
Gastos generales y de administración	(8.050)	(497)	(3.625)	(2.628)	(1.641)	(16.441)
Gastos de comercialización	(3.716)	(217)	(723)	(1.268)	(397)	(6.321)
Otros resultados operativos, netos	468	147	70	(169)	(2.995)	(2.479)
Resultado operativo	**119.156**	**50.567**	**104.030**	**1.548**	**(3.581)**	**271.720**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(4.492)	(4.492)
Resultado del segmento	**119.156**	**50.567**	**104.030**	**1.548**	**(8.073)**	**267.228**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.610.386	314.334	961.704	-	2.040	2.888.464
Propiedades, planta y equipo	4.950	534	28.302	50.446	4.138	88.370
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	175.660	175.660
Otros activos reportables	2.200	1.879	-	668	3.189	7.936
Activos reportables	**1.617.536**	**316.747**	**990.006**	**51.114**	**185.027**	**3.160.430**

(i) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 216.995 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
Nivel 2:
(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó un 18,24% durante el periodo de tres meses al 30 de septiembre de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por encima de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.
Nivel 3:
(a) resultado neto negativo de ARS 73.514 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
(b) impacto positivo de ARS 202.907 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
(c) una disminución de 9 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 11 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 17.356 millones;
Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 85.927 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

	30.09.2024					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
			(En millones de ARS)			
Ingresos	68.304	5.403	1.926	18.212	1.672	95.517
Costos	(4.829)	(378)	(1.821)	(11.198)	(1.075)	(19.301)
Resultado bruto	**63.475**	**5.025**	**105**	**7.014**	**597**	**76.216**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.344)	(89.257)	(195.506)	-	(245)	(292.352)
Gastos generales y de administración	(6.685)	(538)	(2.609)	(3.231)	(1.683)	(14.746)

Gastos de comercialización	(3.256)	(126)	(555)	(1.390)	(440)	(5.767)
Otros resultados operativos, netos	(96)	(86)	(9.039)	(71)	3.944	(5.348)
Resultado operativo	**46.094**	**(84.982)**	**(207.604)**	**2.322**	**2.173**	**(241.997)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	10.444	10.444
Resultado del segmento	**46.094**	**(84.982)**	**(207.604)**	**2.322**	**12.617**	**(231.553)**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.022.759	353.143	872.230	-	2.914	2.251.046
Propiedades, planta y equipo	4.494	511	28.308	45.539	4.283	83.135
Participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	192.336	192.336
Otros activos reportables	1.272	933	70.522	995	3.117	76.839
Activos reportables	**1.028.525**	**354.587**	**971.060**	**46.534**	**202.650**	**2.603.356**

Análisis y Discusión de la Dirección sobre la 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 períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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		
	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.
											(en millones de ARS)										
Ingresos	190.163	151.710	38.453	103.202	95.517	7.685	293.365	247.227	46.138	(610)	(560)	(50)	26.667	23.457	3.210	(893)	(423)	(470)	318.529	269.701	48.828
Costos	(159.906)	(139.990)	(19.916)	(23.236)	(19.301)	(3.935)	(183.142)	(159.291)	(23.851)	64	55	9	(26.795)	(23.591)	(3.204)	6	-	6	(209.867)	(182.827)	(27.040)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.500)	(2.960)	460	-	-	-	(2.500)	(2.960)	460	-	-	-	-	-	-	741	378	363	(1.759)	(2.582)	823
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.272	2.666	4.606	-	-	-	7.272	2.666	4.606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.272	2.666	4.606
Resultado bruto	**35.029**	**11.426**	**23.603**	**79.966**	**76.216**	**3.750**	**114.995**	**87.642**	**27.353**	**(546)**	**(505)**	**(41)**	**(128)**	**(134)**	**6**	**(146)**	**(45)**	**(101)**	**114.175**	**86.958**	**27.217**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(606)	606	216.995	(292.352)	509.347	216.995	(292.958)	509.953	270	178	92	-	-	-	-	-	-	217.265	(292.780)	510.045
Resultado por venta de campos	-	28.938	(28.938)	-	-	-	-	28.938	(28.938)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.938	(28.938)
Gastos generales y de administración	(11.555)	(11.658)	103	(16.441)	(14.746)	(1.695)	(27.996)	(26.404)	(1.592)	71	87	(16)	-	-	-	83	61	22	(27.842)	(26.256)	(1.586)
Gastos de comercialización	(21.651)	(18.408)	(3.243)	(6.321)	(5.767)	(554)	(27.972)	(24.175)	(3.797)	26	36	(10)	-	-	-	106	(16)	122	(27.840)	(24.155)	(3.685)
Otros resultados operativos, netos	(5.487)	5.151	(10.638)	(2.479)	(5.348)	2.869	(7.966)	(197)	(7.769)	(3)	(4)	1	128	62	66	36	(13)	49	(7.805)	(152)	(7.653)
Honorarios por gerenciamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.968)	-	(2.968)	-	-	-	(2.968)	-	(2.968)
Resultado operativo	**(3.664)**	**14.843**	**(18.507)**	**271.720**	**(241.997)**	**513.717**	**268.056**	**(227.154)**	**495.210**	**(182)**	**(208)**	**26**	**(2.968)**	**(72)**	**(2.896)**	**79**	**(13)**	**92**	**264.985**	**(227.447)**	**492.432**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(736)	(1.308)	572	(4.492)	10.444	(14.936)	(5.228)	9.136	(14.364)	565	310	255	-	-	-	-	-	-	(4.663)	9.446	(14.109)
Resultado del segmento	**(4.400)**	**13.535**	**(17.935)**	**267.228**	**(231.553)**	**498.781**	**262.828**	**(218.018)**	**480.846**	**383**	**102**	**281**	**(2.968)**	**(72)**	**(2.896)**	**79**	**(13)**	**92**	**260.322**	**(218.001)**	**478.323**

Negocio Agropecuario

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio Agropecuario por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Producción Agropecuaria			Ventas y transformación de tierras			Corporativo			Otros			Total		
	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.
								(en millones de ARS)							
Ingresos	137.523	118.826	18.697	-	-	-	-	-	-	52.640	32.884	19.756	190.163	151.710	38.453
Costos	(122.794)	(102.339)	(20.455)	(62)	(87)	25	-	-	-	(37.050)	(37.564)	514	(159.906)	(139.990)	(19.916)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	(2.500)	(2.960)	460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.500)	(2.960)	460
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	7.272	2.666	4.606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.272	2.666	4.606
Resultado bruto	**19.501**	**16.193**	**3.308**	**(62)**	**(87)**	**25**	**-**	**-**	**-**	**15.590**	**(4.680)**	**20.270**	**35.029**	**11.426**	**23.603**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	(606)	606	-	-	-	-	-	-	-	(606)	606
Resultado por venta de campos	-	-	-	-	28.938	(28.938)	-	-	-	-	-	-	-	28.938	(28.938)
Gastos generales y de administración	(7.003)	(6.706)	(297)	(47)	(24)	(23)	(1.149)	(1.125)	(24)	(3.356)	(3.803)	447	(11.555)	(11.658)	103
Gastos de comercialización	(13.482)	(11.407)	(2.075)	(15)	(903)	888	-	-	-	(8.154)	(6.098)	(2.056)	(21.651)	(18.408)	(3.243)
Otros resultados operativos, netos	3.976	4.624	(648)	(10.168)	(212)	(9.956)	-	-	-	705	739	(34)	(5.487)	5.151	(10.638)
Resultado operativo	**2.992**	**2.704**	**288**	**(10.292)**	**27.106**	**(37.398)**	**(1.149)**	**(1.125)**	**(24)**	**4.785**	**(13.842)**	**18.627**	**(3.664)**	**14.843**	**(18.507)**
Resultado por participación en asociadas	(669)	(647)	(22)	-	-	-	-	-	-	(67)	(661)	594	(736)	(1.308)	572
Resultado del segmento	**2.323**	**2.057**	**266**	**(10.292)**	**27.106**	**(37.398)**	**(1.149)**	**(1.125)**	**(24)**	**4.718**	**(14.503)**	**19.221**	**(4.400)**	**13.535**	**(17.935)**

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

A continuación, se presenta un análisis de las líneas del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.	30.09.2025	30.09.2024	Var.
											(en millones de ARS)							
Ingresos	72.823	68.304	4.519	6.085	5.403	682	4.052	1.926	2.126	17.787	18.212	(425)	2.455	1.672	783	103.202	95.517	7.685
Costos	(6.322)	(4.829)	(1.493)	(574)	(378)	(196)	(3.368)	(1.821)	(1.547)	(12.174)	(11.198)	(976)	(798)	(1.075)	277	(23.236)	(19.301)	(3.935)
Resultado bruto	**66.501**	**63.475**	**3.026**	**5.511**	**5.025**	**486**	**684**	**105**	**579**	**5.613**	**7.014**	**(1.401)**	**1.657**	**597**	**1.060**	**79.966**	**76.216**	**3.750**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	63.953	(7.344)	71.297	45.623	(89.257)	134.880	107.624	(195.506)	303.130	-	-	-	(205)	(245)	40	216.995	(292.352)	509.347
Gastos generales y de administración	(8.050)	(6.685)	(1.365)	(497)	(538)	41	(3.625)	(2.609)	(1.016)	(2.628)	(3.231)	603	(1.641)	(1.683)	42	(16.441)	(14.746)	(1.695)
Gastos de comercialización	(3.716)	(3.256)	(460)	(217)	(126)	(91)	(723)	(555)	(168)	(1.268)	(1.390)	122	(397)	(440)	43	(6.321)	(5.767)	(554)
Otros resultados operativos, netos	468	(96)	564	147	(86)	233	70	(9.039)	9.109	(169)	(71)	(98)	(2.995)	3.944	(6.939)	(2.479)	(5.348)	2.869
Resultado operativo	**119.156**	**46.094**	**73.062**	**50.567**	**(84.982)**	**135.549**	**104.030**	**(207.604)**	**311.634**	**1.548**	**2.322**	**(774)**	**(3.581)**	**2.173**	**(5.754)**	**271.720**	**(241.997)**	**513.717**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.492)	10.444	(14.936)	(4.492)	10.444	(14.936)
Resultado del segmento	**119.156**	**46.094**	**73.062**	**50.567**	**(84.982)**	**135.549**	**104.030**	**(207.604)**	**311.634**	**1.548**	**2.322**	**(774)**	**(8.073)**	**12.617**	**(20.690)**	**267.228**	**(231.553)**	**498.781**

Resultados de las operaciones correspondientes a los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Ingresos Marzo 2025 vs Marzo 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los ingresos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en un 15,7% pasando de ARS 118.826 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 137.523 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 15.556 millones en los ingresos por venta de granos, impulsados por un contexto regulatorio favorable tras la reducción temporal de las alícuotas de retenciones, lo que aceleró la comercialización de soja y maíz. A ello se sumó la recuperación de los precios internacionales, traccionada por la menor oferta global (sequía en Brasil y EE.UU.) y restricciones logísticas en el Mar Negro, junto con un tipo de cambio que mejoró la competitividad exportadora.
- El incremento de ARS 9.845 millones en los ingresos por venta de hacienda se explica principalmente por la mejora en los precios de mercado tanto en Argentina como en Brasil, que estuvieron por encima de la inflación del período. Adicionalmente, la producción de carne vacuna mostró un aumento en kilos, impulsado por un mayor engorde, lo que acompañó el efecto positivo de precios.
- El incremento de ARS 958 millones en los ingresos por alquileres y servicios, derivados de la internalización de operaciones de maquinaria en Brasil, que redujo la dependencia de terceros y generó ingresos por servicios vinculados a la gestión integral de los campos.
- La disminución de ARS 7.662 millones en los ingresos por venta de caña de azúcar, como consecuencia de una caída del rendimiento productivo del 21% debido a eventos climáticos adversos: heladas que afectaron 130 mil toneladas y temperaturas inusualmente altas en invierno que redujeron otras 200 mil toneladas. Este escenario, sumado a la disminución de los precios internacionales, produjo la disminución en los ingresos.

Otros. Los ingresos del segmento Otros incrementaron en un 60,1% pasando de ARS 32.884 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 52.640 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por: (i) una mayor actividad en ingresos por consignaciones, impulsada por la política de retenciones que aceleró la comercialización de granos disponibles y fijaciones pendientes; (ii) un incremento en ingresos por acopio, favorecido por la liquidación de granos tras los incentivos regulatorios y la recuperación de precios internacionales, lo que fortaleció la operatoria de trading y (iii) un crecimiento en los ingresos por insumos, con una variación positiva por un mejor mix de productos (especialmente en la línea nutricional) y mayor volumen de ventas.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 6,6% pasando de ARS 68.304 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 72.823 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Los ingresos por alquiler aumentaron un 3,8% respecto del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, impulsados principalmente por la facturación del centro comercial Terrazas de Mayo adquirido recientemente. Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 7.378 millones en alquileres base; (ii) un aumento de ARS 1.127 millones en estacionamiento como consecuencia de un incremento en las tarifas por encima de la inflación; (iii) un aumento de ARS 906 millones en derechos de admisión, derivado de cambios en las condiciones contractuales realizadas durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025; (iv) un aumento de ARS 305 millones en comisiones; (v) un aumento de ARS 63 millones en servicios de administración y gerenciamiento; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 5.277 millones en ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas aumentaron un 12,6% pasando de ARS 5.403 millones

durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 6.085 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. La variación se explica principalmente por el aumento en los ingresos por alquileres en un 12,0%, pasando de ARS 5.377 millones durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 6.021 millones durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025. El incremento se explica principalmente por una mejora en los niveles de ocupación, acompañada de un ajuste en las tarifas en dólares. Asimismo, la evolución del tipo de cambio presentó una variación superior a la tasa de inflación, generando un impacto positivo en los ingresos del segmento de Oficinas.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 110,4% pasando de ARS 1.926 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 4.052 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El aumento se explica principalmente por: (i) un aumento de ARS 2.192 millones en los ingresos por venta de propiedades destinadas a la venta, como resultado de la cesión de derechos sobre un lote en el barrio "Nuevo Quilmes 2", cinco unidades del desarrollo "Human Abasto Tower", una unidad funcional y dos cocheras en el edificio "DeAlcorta", así como la venta de un terreno ubicado en Tigre; (ii) un aumento de ARS 161 millones en comisiones; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 141 millones en ingresos por alquileres base; (iv) una disminución de ARS 41 millones en ingresos por alquileres contingentes; (v) una disminución de ARS 26 millones en servicios de administración y gerenciamiento; y (vi) una disminución de ARS 19 millones en aplanamiento de contratos escalonados.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 2,3% pasando de ARS 18.212 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 17.787 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente por una caída en sus niveles de 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 46,8% pasando de ARS 1.672 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 2.455 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los costos del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 20,0% pasando de ARS 102.339 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 122.794 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por:

- El incremento de ARS 17.092 millones en los costos de venta de granos, se explica principalmente por el aumento en los costos de producción del algodón en Brasil, donde se registró un menor rendimiento y mayores costos unitarios por insumos y labores agrícolas. Además, los costos de comercialización de soja también aumentaron, impulsados por mayores gastos operativos y logísticos en Brasil.
- El incremento de ARS 9.650 millones en los costos de venta de hacienda, responde principalmente al negocio agropecuario en Argentina, donde se observó un aumento de un 8% en la producción de carne impulsada por un mayor engorde de kilos, lo que implicó un incremento del 22% en el consumo de alimento respecto del mismo período anterior; acompañado por el aumento en los precios de insumos (alimento y forrajes).
- La disminución de ARS 5.011 millones en los costos de venta de caña de azúcar, principalmente como resultado de la caída rendimiento productivo del 21% debido a eventos climáticos adversos.

- La disminución de ARS 1.276 millones en los costos de alquileres y servicios, se debe principalmente a que BrasilAgro contaba con una empresa de maquinaria (Agrifirma) que prestaba servicios a la propia compañía, generando un costo operativo adicional. En el ejercicio actual, dichas máquinas fueron incorporadas directamente a los campos de la compañía, por lo que los costos se registran como parte de la producción y no como servicios externos.

Los costos del segmento Producción Agropecuaria medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, incrementaron del 86,1% durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 89,3% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Venta y transformación de tierras. Los costos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 28,7% pasando de ARS 87 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 62 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. L os costos del segmento Otros disminuyeron en 1,4% pasando de ARS 37.564 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 37.050 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Los costos del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 114,2% durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 70,4% durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 30,9%, pasando de ARS 4.829 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 6.322 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 508 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 469 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iii) un aumento de ARS 357 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 335 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un aumento de ARS 186 millones en alquileres y expensas; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 382 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 7,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 8,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 51,9%, pasando de ARS 378 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 574 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 89 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 52 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 27 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 36 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 8 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 7,0% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 9,4% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 85,0%, pasando de ARS 1.821 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 3.368 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 debido principalmente a: (i) un aumento de ARS 1.461 millones en costo de venta de bienes y servicios, los cuales se explican principalmente por las operaciones de cesión de derechos sobre un lote en el barrio “Nuevo Quilmes 2”, cinco unidades del desarrollo “Human Abasto Tower”, una unidad funcional y dos cocheras en el edificio “DeAlcorta”, así como la venta de un terreno ubicado en Tigre; (ii) un aumento de ARS 108 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 72 millones en alquileres y expensas; (iv) un aumento de ARS 63 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) un aumento de ARS 55 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 201 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (vii) una disminución de ARS 12 millones en viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 94,5% durante el período de tres meses finalizado el 30

de septiembre de 2024, a un 83,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 8,7%, pasando de ARS 11.198 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 12.174 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 941 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 44 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un aumento de ARS 36 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 36 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un aumento de ARS 16 millones en alquileres y expensas; (vi) un aumento de ARS 9 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 62 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (viii) una disminución de ARS 33 millones en otros gastos. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 61,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 68,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 25,8%, pasando de ARS 1.075 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 798 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente por: (i) una disminución de ARS 354 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) una disminución de ARS 42 millones en otros ingresos; (iii) una disminución de ARS 27 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 22 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) una disminución de ARS 19 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vi) un aumento de ARS 185 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasaron del 64,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 32,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha Septiembre 2025 vs Septiembre 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 al punto de cosecha total incrementó en ARS 460 millones (15,5%), pasando de una pérdida de ARS 2.960 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 2.500 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

La mencionada variación fue causada principalmente por lo siguiente:

- Un mayor resultado positivo por producción de granos por ARS 4.775 millones, principalmente por: (i) mejores precios internacionales respecto de lo estimado al cierre de la campaña, impulsados por la menor oferta global de soja (sequía en Brasil y EE.UU.) y el repunte del maíz ante restricciones logísticas en el Mar Negro; (ii) tipo de cambio promedio superior al proyectado, que incrementó el valor en pesos de la producción, favoreciendo la competitividad exportadora; (iii) reconocimiento del desvío positivo de la campaña 24-25, donde el 98% correspondió al cultivo de maíz, con rendimientos y precios mejores que los previstos; e (iv) inflación que superó el ajuste del tipo de cambio oficial, generando un impacto favorable en la valuación contable de los activos biológicos y productos agrícolas.
- Un menor resultado por producción y tenencia de hacienda por ARS 3.865 millones, por un menor stock al cierre en ambos países de ganado. Aunque los precios de mercado mejoraron, no compensaron la menor cantidad de animales y kilos biológicos reconocidos.
- Un menor resultado por producción de caña de azúcar de ARS 450 millones, asociado a la fuerte caída del rendimiento productivo (-21%) por eventos climáticos adversos (heladas y

temperaturas inusualmente altas) y a una disminución en el precio internacional de la caña de azúcar, lo que reduce el valor neto realizable (VNR) y, por ende, el ajuste por valor razonable.

Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha Septiembre 2025 vs Septiembre 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 incrementó en ARS 4.606 millones (172,8%), pasando de una ganancia de ARS 2.666 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 7.272 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Esta variación se origina principalmente en Argentina, por la suba de los precios internacionales y por una inflación que superó el ajuste del tipo de cambio oficial durante el período. Este comportamiento difiere del observado en el mismo periodo del ejercicio anterior, cuando la combinación de precios internacionales más bajos y un mayor ritmo de devaluación del peso resultó en un impacto negativo en términos reales. Por otro lado, en Brasil se registro una variación negativa en los resultados de producción, venta y tenencia de granos, neto de resultados por derivados de commodities principalmente por una baja en el rinde productivo, una baja en el precio y un aumento en los costos de producción del algodón y, además, se produjeron más toneladas de soja, pero se vendieron a un precio menor.

Resultado Bruto Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado bruto del segmento Producción Agropecuaria incrementó en 20,4% de una ganancia de ARS 16.193 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 19.501 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado bruto del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en 28,7% de una pérdida de ARS 87 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida ARS 62 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en 433,1% de una pérdida de ARS 4.680 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 15.590 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 4,8%, pasando de una ganancia de ARS 63.475 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia de ARS 66.501 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 92,9% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 91,3% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se incrementó en un 9,7%, pasando de una ganancia de ARS 5.025 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia de ARS 5.511 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 93,0% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 90,6% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 551,4%, pasando de una ganancia de ARS 105 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de

2024, a una ganancia de ARS 684 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 5,5% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 16,9% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 20%, pasando de una ganancia de ARS 7.014 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia de ARS 5.613 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 38,5% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 31,6% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 177,6%, pasando de una ganancia de ARS 597 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia de ARS 1.657 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 35,7% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 67,5% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

De acuerdo con la información por segmentos, durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no se registraron resultados por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, debido a que el Grupo durante este período no presenta campos arrendados, sino que son utilizados por el mismo. En comparación, en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 se había registrado una pérdida de ARS 606 millones por este concepto.

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 517.046 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 297.111 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 219.935 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 297.289 millones (de la cual una pérdida de ARS 7.344 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 89.257 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 200.443 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 245 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 219.665 millones (de la cual una ganancia de ARS 63.953 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 45.623 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 110.294 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 205 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) resultado neto negativo de ARS 73.514 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación; (ii) impacto positivo de ARS 202.907 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período; y (iii) una disminución de 9 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 11 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los

componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 17.356 millones.

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 medido en términos reales aumentó un 18.24% durante el periodo de tres meses al 30 de septiembre de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por encima de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Resultado por venta de campos Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

De acuerdo con la información por segmentos (considerando todos nuestros negocios conjuntos y las eliminaciones intersegmentos), durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no se registraron resultados por venta de campos. En comparación, en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 se había registrado una ganancia de ARS 28.938 millones por las siguientes operaciones:

1) La firma de la escritura traslativa de dominio por la venta de una fracción de terreno del establecimiento denominado "Los Pozos", ubicado en la provincia de Salta, Argentina, con una superficie total de 3.630 hectáreas, quedando un remanente aproximado de 231.700 hectáreas en manos de la Sociedad.

2) 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, Brasil.

3) La transferencia de 190 hectáreas correspondientes a la última fase del contrato firmado el 8 de noviembre de 2022, relativo a la venta del campo Rio do Meio, ubicado en el municipio de Correntina, Bahía, Brasil, cuya cuarta y última etapa se completó en julio de 2025.

Gastos generales y de Administración Marzo 2025 vs Marzo 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos generales y de administración del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 4,4% de ARS 6.706 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 7.003 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por: (i) el incremento de ARS 121 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; (ii) el incremento de ARS 119 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; (iii) el incremento de ARS 99 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; compensadas por: (iv) la disminución de ARS 42 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 5,6% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 5,1% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y transformación de tierras. Los gastos generales y de administración del segmento Ventas y transformación de tierras incrementaron en 95,8% de ARS 24 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 47 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Corporativo. Los gastos generales y de administración del segmento Corporativo incrementaron en 2,1% de ARS 1.125 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 1.149 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los gastos generales y de administración del segmento Otros disminuyeron en 11,8% de ARS 3.803 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 3.356 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Los gastos generales y de administración del segmento Otros medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 11,6% durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 6,4% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 20,4%, pasando de ARS 6.685 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 8.050 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.088 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a mayores cargos en gratificaciones; (ii) un aumento de ARS 156 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 120 millones en alquileres y expensas; (iv) un aumento de ARS 40 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un aumento de ARS 33 millones en honorarios a directores; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 49 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (vii) una disminución de ARS 26 millones en gastos bancarios. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron de un 9,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 11,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 7,6%, pasando de ARS 538 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 497 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 38 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 13 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 7 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 4 millones en gastos bancarios; (v) un aumento de ARS 6 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vi) un aumento de ARS 4 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 10% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 8,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 38,9%, pasando de ARS 2.609 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 3.625 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 135,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 89,5% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 18,7%, pasando de ARS 3.231 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 2.628 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 579 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 58 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 24 millones en otros gastos; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 13 millones en gastos bancarios; (v) un aumento de ARS 36 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vi) un aumento de ARS 19 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (vii) un aumento de ARS 10 millones en viáticos, movilidad y librería; (viii) un aumento de ARS 7 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, disminuyeron del 17,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 14,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 2,5%, pasando de ARS 1.683 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 1.641 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,

principalmente por (i) una disminución de ARS 103 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 25 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 6 millones en viáticos, movilidad y librería; (iv) una disminución de ARS 2 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 90 millones en impuestos, tasas y contribuciones, y (vi) un aumento de ARS 13 millones en gastos bancarios. Los gastos generales y de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 100,7% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 66,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Gastos de comercialización Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los gastos de comercialización del segmento Producción Agropecuaria incrementaron en 18,2% de ARS 11.407 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 13.482 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por: (i) el incremento de ARS 1.600 millones en los gastos relacionados a la operatoria de granos; (ii) el incremento de ARS 325 millones en los gastos relacionados a la operatoria de caña de azúcar; (iii) el incremento de ARS 159 millones en los gastos relacionados a la operatoria de hacienda; compensados por (iv) la disminución de ARS 9 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 9,6% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 9,8% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Venta y transformación de tierras. Los gastos de comercialización del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en 98,3% de ARS 903 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 15 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los gastos de comercialización del segmento Otros incrementaron en 33,7% de ARS 6.098 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a ARS 8.154 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, causado principalmente por: (i) el incremento de ARS 2.056 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, disminuyeron del 18,5% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2024 al 15,5% durante el periodo finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,1%, pasando de ARS 3.256 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 3.716 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 266 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (ii) un aumento de ARS 255 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) un aumento de ARS 44 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 27 millones en alquileres y expensas; (v) un aumento de ARS 8 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 142 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 5,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 72,2%, pasando de ARS 126 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 217 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 58 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (ii) un aumento de ARS 31 millones en publicidad, propaganda y

otros gastos comerciales; (iii) un aumento de ARS 18 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 17 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 2,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 3,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 30,3%, pasando de ARS 555 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 723 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. La variación se explica, principalmente, por mayores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir mayores operaciones que en el período anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un aumento de ARS 351 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 12 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 7 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 161 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) una disminución de ARS 44 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. 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 28,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 17,8% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 8,8%, pasando de ARS 1.390 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 1.268 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 58 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 41 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) una disminución de ARS 26 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) una disminución de ARS 23 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (v) una disminución de ARS 16 millones en viáticos, movilidad y librería; (vi) una disminución de ARS 8 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vii) un aumento de ARS 45 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 7,6% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 7,1% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 9,8%, pasando de ARS 440 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a ARS 397 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Principalmente, se vio afectado por menores gastos de publicidad. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 26,3% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 16,2% durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros resultados operativos, netos Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. Los otros resultados operativos, netos del segmento Producción Agropecuaria disminuyeron en ARS 648 millones de una ganancia de ARS 4.624 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 3.976 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Esta disminución se explica por una menor ganancia en los resultados por derivados de commodities por las posiciones tomadas durante el período.

Ventas y transformación de tierras. Los otros resultados operativos, netos del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyeron en ARS 9.956 millones de una pérdida de ARS 212 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 10.168 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Esta disminución se explica por el efecto de valuación de las cuentas a cobrar vinculadas a ventas de campos del ejercicio 2025,

pactadas en sacas de soja, cuya medición a valor razonable reflejó la baja en el precio de esta durante el presente período.

Otros. Los otros resultados operativos, netos del segmento Otros disminuyeron en ARS 34 millones de una ganancia de ARS 739 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 705 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Esta disminución 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 587,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 96 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 468 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 237 millones en intereses ganados generados por activos operativos; (ii) un menor cargo por juicios por ARS 39 millones; (iii) un menor cargo por donaciones por ARS 33 millones; compensados en parte por (iv) un menor ingreso en concepto de honorarios por gerenciamiento por ARS 38 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,1% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 0,6% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas variaron un 270,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 86 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 147 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por juicios por ARS 113 millones; (ii) una mayor ganancia de ARS 91 millones en intereses ganados generados por activos operativos; (iii) un menor cargo por donaciones de ARS 6 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,6% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 2,4% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos variaron un 100,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 9.039 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 70 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente debido a: (i) una menor pérdida por ARS 9.226 millones en concepto de resultado por desvalorización de activos intangibles; (ii) un menor cargo por juicios por ARS 39 millones; y (iii) un menor cargo en concepto de juicios por ARS 6 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 469,3% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 1,7% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles variaron en un 138,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 71 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una pérdida neta de ARS 169 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 66 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 período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a un 1,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento variaron un 175,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 3.944 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una pérdida neta de ARS 2.995 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente por: (i) un mayor cargo de ARS 5.695 millones en concepto de juicios y contingencias; y (ii) una menor ganancia de ARS 1.247 millones en resultados por venta de asociadas. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 235,9% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de

septiembre de 2024, a un 122,0% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Honorarios por gerenciamiento Marzo 2025 vs Marzo 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 de los estados financieros separados 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 ascendió a ARS 2.968 millones para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 mientras que para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 2024 no se registró ningún movimiento.

Resultado operativo Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria. El resultado operativo del segmento Producción Agropecuaria incrementó en ARS 288 millones de una ganancia de ARS 2.704 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 2.992 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y Transformación de tierras. El resultado operativo del segmento Ventas y transformación de tierras disminuyó en ARS 37.398 millones de una ganancia de ARS 27.106 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 10.292 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Corporativo. El resultado operativo del segmento Corporativo disminuyó en ARS 24 millones de una pérdida de ARS 1.125 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 1.149 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros incrementó en ARS 18.627 millones de una pérdida de ARS 13.842 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia de ARS 4.785 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 158,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 46.094 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 119.156 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, presentó un aumento del 67,5% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 163,6% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas aumentó en 159,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 84.982 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 50.567 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 134.880 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, disminuyó del 1.572,9% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 831% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 150,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 207.604 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 104.030 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 10.779% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 2.567,4% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 33,3%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.322 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia neta de ARS 1.548 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 12,7% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 8,7% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución del 264,8%, pasando de una ganancia neta de ARS 2.173 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una pérdida neta de ARS 3.581 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025. Dicha disminución se explica principalmente por un mayor resultado negativo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 130,0% positivo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, al 145,9% negativo durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos Septiembre 2025 vs Septiembre 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 572 millones (43,7%), pasando de una perdida de ARS 1.308 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 736 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Producción Agropecuaria. El resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos del segmento Producción Agropecuaria disminuyó un 3,4% de una pérdida de ARS 647 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 669 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

Otros. El resultado operativo del segmento Otros disminuyó un 89,9% de una pérdida de ARS 661 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 67 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 136,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.754 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida neta de ARS 3.927 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente originado por resultados negativos 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 Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 82,3%, pasando de una ganancia de ARS 310 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una ganancia de ARS 565 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 nuestra participación en el negocio conjunto Puerto Retiro S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

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 143,0%, pasando de una ganancia neta de ARS 10.444 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una pérdida neta de ARS 4.492 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en La Rural S.A. por ARS 1.146 millones negativo, GCDI S.A. por ARS 730 millones negativo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 12.604 millones negativo. La variación se explica principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que afectaron a las operaciones de las compañías asociadas

Resultados financieros, netos Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Los resultados financieros, netos del Grupo tuvieron una variación de ARS 129.461 millones, pasando de una ganancia de ARS 59.979 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una pérdida de ARS 69.482 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, lo cual se debe principalmente por: (i) una pérdida por diferencia de cambio explicada por la revaluación de la deuda financiera y comercial en moneda extranjera, dado que la variación del tipo de cambio nominal estuvo por encima de la inflación; (ii) una pérdida en resultados por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda; y (iii) una disminución en los intereses perdidos.

Impuesto a las ganancias Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias del período pasó de una ganancia de ARS 80.135 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, a una pérdida de ARS 80.707 millones durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, de los cuales una pérdida de ARS 82.012 millones proveniente del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones que se ve compensado con una ganancia de ARS 1.305 millones proveniente del Negocio Agropecuario.

Resultado Neto Septiembre 2025 vs Septiembre 2024

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, nuestro resultado neto del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 aumentó en ARS 188.020 millones pasando de una pérdida neta de ARS 77.887 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 a una ganancia neta de ARS 110.133 millones en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, de los cuales una ganancia de ARS 160.602 millones proveniente del Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones que se ve compensado con una pérdida de ARS 50.469 millones proveniente del Negocio Agropecuario.

B. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Liquidez

Nuestras principales fuentes de liquidez han sido históricamente:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables;
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo el efectivo proveniente de préstamos bancarios y adelantos en cuenta corriente) y financiaciones de capital (incluyendo el efectivo proveniente del ejercicio de warrants); y
- el efectivo proveniente de la venta de propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipo (incluyendo la venta de campos).

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- adquisición de subsidiarias y de interés no controlante en subsidiarias;
- adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos;
- aportes de capital a asociadas y negocios conjuntos;
- inversiones de capital en propiedades, planta y equipo (incluyendo la adquisición o compra de campos) y en propiedades de inversión y para la venta;
- cancelación de deudas de corto y largo plazo y sus respectivos intereses; y
- pago de dividendos.

Nuestra liquidez y recursos de capital incluyen nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, los ingresos por actividades operativas, ventas de propiedades de inversión, propiedades para la venta y campos, préstamos bancarios obtenidos, deudas incurridas a largo plazo y fondos de capital.

Flujos de Fondo

La siguiente tabla muestra nuestro flujo de fondos para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025	**30.09.2024 Ajustado (i)**
	(en millones de ARS)	
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.967	53.327
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(158.814)	(68.673)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(39.188)	(27.385)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(46.035)**	**(42.731)**

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025.

Al 30 de septiembre de 2025, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 352.936 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente, a dicha fecha).

Al 30 de septiembre de 2025, en nuestro Negocio Agropecuario, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 79.736 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

Al 30 de septiembre de 2025, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones, tenía un capital de trabajo positivo de ARS 273.200 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

A la misma fecha, nuestro Negocio Agropecuario tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 132.405 millones mientras que nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 92.343 millones, siendo el efectivo y equivalentes de efectivo consolidado total de ARS 224.748 millones.

Actividades operativas

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

Nuestras actividades operativas para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 generaron un ingreso de flujos de efectivo netos por ARS 151.967 millones, principalmente debido a: (i)

una ganancia operativa por ARS 99.579 millones; (ii) una disminución en activos biológicos por ARS 48.228 millones; (iii) un aumento en deudas comerciales y otras deudas por ARS 24.347 millones; (iv) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 6.467 millones, parcialmente compensado por: (v) un aumento en inventarios por ARS 17.940 millones; (vi) una disminución en pasivo por arrendamientos por ARS 4.579 millones; y (vii) ARS 4.099 millones relacionados con impuesto a las ganancias pagado.

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

Nuestras actividades operativas para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 generaron un ingreso de flujos de efectivo netos por ARS 53.327 millones, principalmente debido a: (i) una disminución en activos biológicos por ARS 52.860 millones; (ii) una ganancia operativa por ARS 40.587 millones, parcialmente compensado por: (iii) un aumento en inventarios por ARS 11.919 millones; (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 9.776 millones; (v) un aumento en créditos por ventas y otros créditos por ARS 8.747 millones; (vi) una disminución en remuneraciones y cargas sociales por ARS 3.525 millones; y (vii) ARS 3.328 millones relacionados con impuesto a las ganancias pagado.

Actividades de inversión

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

Nuestras actividades de inversión para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 generaron un egreso de flujos de efectivo neto por ARS 158.814 millones, principalmente debido a: (i) ARS 405.825 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; (ii) ARS 17.574 millones utilizados en la adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión; (iii) ARS 12.596 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo; (iv) ARS 6.319 millones utilizados en la adquisición de participación en asociadas, parcialmente compensados por: (v) ARS 244.497 millones derivados de cobros por realización de inversiones en activos financieros; (vi) intereses cobrados por ARS 22.300 millones; y (vii) ARS 16.550 millones derivados del cobro por venta de propiedades, planta y equipo.

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

Nuestras actividades de inversión para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 generaron un egreso de flujos de efectivo neto por ARS 68.673 millones, principalmente debido a: (i) ARS 121.359 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros; (ii) ARS 18.277 millones utilizados en la adquisición, mejoras y anticipos de obra de propiedades de inversión; (iii) ARS 14.291 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo, parcialmente compensados por: (iv) ARS 75.249 millones derivados de cobros por realización de inversiones en activos financieros; (v) intereses cobrados por ARS 4.577 millones; (vi) ARS 3.654 millones derivados del cobro por venta de propiedades, planta y equipo; y (vii) ARS 3.206 millones derivados del cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos.

Actividades de financiación

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

Nuestras actividades de financiación para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 resultaron en un egreso de flujos de efectivo netos de ARS 39.188 millones, principalmente debido a: (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 154.704 millones; (ii) el pago de intereses de ARS 33.036 millones; (iii) la cancelación neta de préstamos a corto plazo por ARS 6.368 millones; (iv) la recompra de obligaciones negociables por ARS 5.199 millones, parcialmente compensados por: (v) la toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 147.329 millones; y (vi) el ejercicio de warrants por ARS 13.837 millones.

Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

Nuestras actividades de financiación para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 resultaron en un egreso de flujos de efectivo netos de ARS 27.385 millones, principalmente debido a: (i)

la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables de ARS 72.397 millones; (ii) el pago de intereses de ARS 26.711 millones; (iii) la recompra de obligaciones negociables por ARS 18.340 millones; (iv) la recompra de acciones propias por ARS 9.118 millones, parcialmente compensados por: (v) la obtención neta de préstamos a corto plazo por ARS 50.005 millones; y (vi) la toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 47.369 millones.

Inversiones en Bienes de Capital

Nuestras inversiones en bienes de capital fueron de ARS 35.915 millones y ARS 37.874 millones para los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente incluyendo otros bienes y equipos adquiridos en combinaciones de negocios.

Nuestros gastos de capital consistieron en la compra de bienes raíces y fincas, adquisición y mejoramiento de activos agrícolas productivos, construcción de bienes raíces y adquisición de reservas de tierras.

Período finalizado el 30 de septiembre de 2025

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 24.824 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 1.561 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 348 millones en maquinarias, equipos y otros y ii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 195 millones, ARS 897 millones y ARS 121 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 6.386 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 16.877 millones.

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 11.091 millones, de los cuales: (a) ARS 6.670 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 5.473 millones provienen de nuestra subsidiaria BrasilAgro), (b) ARS 2.608 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (c) ARS 882 millones a plantas productoras, (d) ARS 562 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 314 millones a rodados y (f) ARS 55 millones a muebles y útiles.

Período finalizado el 30 de septiembre de 2024

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 23.982 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 1.643 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 113 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 313 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 548 millones, ARS 416 millones y ARS 253 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 6.161 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 16.178 millones.

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 13.892 millones, de los cuales: (a) ARS 6.303 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 5.550 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 2.776 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (c) ARS 1.129 millones a plantas productoras, (d) ARS 3.344 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 228 millones a rodados y (f) ARS 112 millones a muebles y útiles.

Nuestro endeudamiento

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2025	**30.06.2025**	**30.09.2025**	**30.06.2025**
	(En millones de ARS)			
Obligaciones negociables	1.307.245	1.167.425	1.313.546	1.159.886
Préstamos bancarios y otros	173.312	221.240	173.312	221.240
Descubiertos bancarios	10.860	15.295	10.860	15.295
Otros préstamos	23.126	19.312	23.126	19.312
Total préstamos	**1.514.543**	**1.423.272**	**1.520.844**	**1.415.733**
No corriente	1.014.472	855.537		
Corriente	500.071	567.735		
Total	**1.514.543**	**1.423.272**		

Las siguientes tablas describen nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2025:

Negocio Agropecuario

Negocio agropecuario	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable (en millones de ARS)
Cresud ON - Clase XXXVIII	USD	8,00%	71	98.463
Cresud ON - Clase XL (1)	USD	0,00%	38	47.585
Cresud ON - Clase XLII (2)	USD	0,00%	30	40.473
Cresud ON - Clase XLIV	USD	6,00%	40	55.349
Cresud ON - Clase XLV	USD	6,00%	10	14.424
Cresud ON - Clase XLVI	USD	1,50%	29	29.955
Cresud ON - Clase XLVII	USD	7,00%	64	90.570
Cresud ON - Clase XLVIII	USD	8,00%	44	60.956
Cresud ON - Clase XLIX	USD	7,25%	31	43.146
Préstamos bancarios	USD	2,50%	2	2.823
Préstamos bancarios	USD	5,00%	8	11.273
Préstamos bancarios	USD	7,50%	10	13.996
Préstamos bancarios	USD	7,20%	25	34.927
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	2.986
Brasilagro - ON	BRL	106,50% e 110,00% e Pré 5,37 + TLP 100%	501	131.049
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,24% a 6,34% + CDI a 100%	243	63.415
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,50%	43	11.305
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,76% a 6,76%	-	83
Brasilagro - Préstamos bancarios	USD	7,00% a 9,50%	108	28.190
FyO - ON	ARS	0,00%	18	20.162
FyO - Otros	ARS	48,70%	236	245
FyO - Otros	ARS	36,99%	267	268
FyO - Otros	USD	22,88%	10.500	10.500
FyO - Otros	USD	5,00% - 9,00%	5	6.876
FyO - Préstamos bancarios	ARS	6,40%	2	2.095
FyO - Préstamos bancarios	USD	9,00%	1	1.406
FyO - Préstamos bancarios	USD	0,00%	1	1.425
FyO - Descubiertos bancarios	USD	Variable	-	4
Total Negocio Agropecuario				**823.949**

(1) El 22 de diciembre de 2025 se realizó el pago de la primera cuota de capital correspondiente al 33% del valor nominal.
(2) El 6 de octubre de 2025 y el 5 de enero de 2026 se realizaron los pagos de la primera y segunda cuota de capital, respectivamente, correspondiente cada una al 33% del valor nominal.

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable (en millones de ARS)
IRSA ON 2028 - Clase XIV (1)	USD	8,75%	103	95.743
IRSA ON 2025 - Clase XVII	USD	5,00%	25	35.038
IRSA ON 2027 - Clase XVIII	USD	7,00%	21	29.213
IRSA ON 2026 - Clase XX	USD	6,00%	21	29.854
IRSA ON 2027 - Clase XXII	USD	5,75%	16	21.903
IRSA ON 2029 - Clase XXIII	USD	7,25%	51	71.473
IRSA ON 2035 - Clase XXIV	USD	8,00%	293	391.889
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	2,00%	1	2.534
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	-	360
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	-	393
Préstamos bancarios	ARS	TAMAR - 1 % - TAMAR + 3 %	2.250	2.374
Otros	USD	3,50%	1	1.950
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	7.870
Total Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones				**690.594**

(1) Al 30 de septiembre de 2025, se realizó el pago de la amortización por el 35% del capital.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

a) Estructura del Emisor y su grupo económico [1]

El siguiente cuadro incluye una descripción de nuestras compañías subsidiarias y asociadas al 30 de septiembre de 2025:

Subsidiarias / Asociadas	Porcentaje Efectivo de Titularidad	Bienes/Actividad
Agro-Uranga S.A.	34,86% (1)	Agro-Uranga S.A. es una sociedad agrícola y ganadera que posee dos campos (Las Playas y San Nicolás) que cubren 8.299 hectáreas en las provincias de Santa Fe y Córdoba.
Uranga Trading S.A.	34,86% (1)	Uranga Trading S.A. se dedica principalmente a la comercialización de productos agropecuarios tanto a nivel local como internacional.
Brasilagro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Brasilagro")	35,22% (2) (3)	Brasilagro se dedica principalmente a las siguientes áreas de negocios: caña de azúcar, granos y algodón, actividades forestales y ganadería.
Futuros y Opciones.Com S.A. ("FyO")	51,21%	FyO posee un sitio Web agrícola líder que brinda información acerca de los mercados, así como servicios de consultoría en materia económica y financiera por Internet. La sociedad ha comenzado a ampliar la gama de servicios comerciales ofrecidos al sector agrícola mediante el desarrollo de ventas directas de suministros, servicios de corretaje de granos y operaciones ganaderas.
Amauta Agro S.A.	98,25% (4)	Amauta Agro S.A. tiene por objeto realizar por cuenta propia, de terceros u asociada a terceros, las actividades de producción de productos y materias primas agrícolas, exportación e importación de productos agrícolas y compraventa nacional e internacional de materias primas y productos agrícolas.
Fyo Acopio S.A.	98,25% (4)	Fyo Acopio S.A. se dedica principalmente al almacenamiento de cereales y al corretaje de granos.
Helmir S.A.	100%	Helmir tiene por objeto dedicarse al aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse o a particulares, en el país o en el extranjero mediante la compraventa de títulos, acciones, debentures, toda clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creadas o a crearse, y el manejo y administración de paquetes accionarios de las sociedades que controle.
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	53,32% (2)	Es una empresa líder de argentina dedicada al desarrollo y administración de inmuebles.
JOFSHI S.A.U.	100%	Es una empresa dedicada a inversiones, desarrollos inmobiliarios y administración de propiedades. Sus actividades incluyen la adquisición, explotación y comercialización de activos inmobiliarios, así como la participación en proyectos inmobiliarios.

(1) Incluye participación de JOFSHI S.A.U.
(2) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(3) Incluye participación de Helmir.
(4) Incluye participación de FyO.

Para mayor detalle de la información referente a antecedentes financieros, se recomienda a los potenciales Inversores revisar la sección "*Estructura de la Emisora, Accionistas o Socios y Partes relacionadas*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

[1] Información interna de la Compañía.

Transacciones con Partes Relacionadas

El presente apartado complementa y actualiza la Sección "Estructura de la Emisora, accionistas o socios y partes relacionadas—c) Transacciones con Partes Relacionadas" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

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

Rubro	30.09.2025	30.06.2025
	(En millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos	57.426	56.874
Inversiones en activos financieros	5.716	5.285
Deudas comerciales y otras deudas	(33.178)	(30.544)
Préstamos	-	(907)
Total	**29.964**	**30.708**

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
	(En millones de ARS)			
New Lipstick	335	310	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.992	2.766	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	429	387	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	58	54	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	12.943	19.817	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	4.717	1.998	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(78)	(522)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	6	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	19	19	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(907)	Préstamos a pagar	Préstamos
	1.200	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	4	10	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(102)	(73)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	79	54	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	**22.602**	**23.918**		
CAMSA y sus subsidiarias	(11.916)	(9.482)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Levim LTD	28.733	26.215	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerias Pacifico	15	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.044	6.485	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(89)	(107)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.724	2.519	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina	(11.134)	(10.315)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras partes relacionadas	1.801	1.478	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1.668)	(2.128)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	14	38	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	28	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2.942)	(212)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(63)	(105)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	**12.547**	**14.389**		
Directores y Senior Management	(5.185)	(7.599)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total directores y senior management	**(5.185)**	**(7.599)**		
Total	**29.964**	**30.708**		

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

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
	(En millones de ARS)		
Comparaencasa Ltd.	275	(152)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (i)	(4)	(1)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	148	154	Servicios corporativos
	(158)	16	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	**261**	**17**	
CAMSA y sus subsidiarias	(2.968)	-	Honorarios por gerenciamiento
Yad Levim LTD	403	377	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina	603	892	Operaciones financieras
Otras partes relacionadas	(75)	(69)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(203)	(362)	Honorarios por administración / directores
	31	30	Servicios corporativos
	(125)	(109)	Servicios legales
	605	(543)	Operaciones financieras
	(170)	(181)	Donaciones
	160	366	Ingresos por ventas y servicios agropecuarios
Total otras partes relacionadas	**(1.739)**	**401**	
IFISA	-	13	Operaciones financieras
Total sociedad controlante	**-**	**13**	
Directores	(3.938)	(4.126)	Honorarios por administración / directores
Senior Management	(173)	(277)	Compensaciones directores y senior management
Total directores y senior management	**(4.111)**	**(4.403)**	
Total	**(5.589)**	**(3.972)**	

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
	(En millones de ARS)		
Puerto Retiro	-	(37)	Aportes irrevocables
Agrofy Global	(315)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	**(315)**	**(37)**	
Viflor	28	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.381	410	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	**2.409**	**410**	

CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS RELEVANTES

I) CONTRATOS

No tenemos ningún contrato material celebrado fuera del curso ordinario de negocios aparte algunas de las operaciones descritas previamente en las secciones Transacciones con Partes relacionadas, Desarrollos Recientes y Nuestro Endeudamiento.

Términos principales del Contrato de Colocación

La Compañía y los Colocadores celebrarán un contrato de colocación (el "Contrato de Colocación") en el cual la Compañía actuará como Emisora en la presente emisión, y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Futuros y Opciones.com S.A., Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Banco Patagonia S.A., SBS Trading S.A., Petrini Valores S.A., Cocos Capital S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Facimex Valores S.A., Industrial Valores S.A., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., S&C Inversiones S.A., Macro Securities S.A.U., Puente Hnos. S.A., Invertir en Bolsa S.A., Banco de Servicios y Transacciones S.A.U.,Banco BBVA Argentina S.A., y ST Securities S.A.U, actuarán como Colocadores en relación con la colocación de las Obligaciones Negociables, sobre la base de sus "*mejores esfuerzos*" en los términos del art. 774 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación y de acuerdo con el procedimiento descripto en el presente Suplemento de Prospecto.

Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Colocación y los Colocadores, entre el inicio del Período de Difusión y la finalización del Período de Licitación Pública, se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables exclusivamente dentro del territorio de la República Argentina, a fin de colocar las mismas por cuenta y orden de la Compañía sobre la base de los "*mejores esfuerzos*" de los Colocadores de acuerdo a su especialidad y experiencia, pero sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme. En su actuación como Colocadores en el marco del Contrato de Colocación, los Colocadores deberán cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo, sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable, dejándose expresa constancia de que sus obligaciones serán simplemente mancomunadas.

Los Colocadores no asumirán compromisos de colocación en firme de las Obligaciones Negociables, ni tampoco garantizan la colocación de las mismas, ni que los términos y condiciones bajo los cuales las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas y colocadas, serán satisfactorios y/o convenientes para la Compañía.

El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el período de colocación en cumplimiento con el artículo 51 de la Sección V, del Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV.

Esfuerzos de Colocación

Los esfuerzos de colocación podrán consistir en alguno o varios de los siguientes actos (siempre de conformidad con las Normas de la CNV y demás regulaciones aplicables):

(i) poner a disposición de los posibles inversores copia impresa o digital de (a) el Prospecto; (b) el Suplemento de Prospecto (junto con el Prospecto, los "Documentos de la Oferta"), así como (c) los informes de calificación de riesgo en relación a las calificaciones de riesgo referidas en el presente Suplemento de Prospecto; (d) el Aviso de Suscripción; y/o (e) cualquier otro aviso que sea publicado en relación con la emisión;

(ii) distribuir (por correo común, por correo electrónico o de cualquier otro modo) los Documentos de la Oferta a posibles inversores (y/o versiones preliminares de los mismos conforme con las Normas de la CNV, si fuera el caso) pudiendo asimismo adjuntar a dichos documentos, una síntesis de la Compañía y/o de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, que incluya solamente, y sea consistente con, la información contenida en los Documentos de la Oferta (y/o en las versiones preliminares de los mismos, si fuera el caso);

(iii) realizar reuniones informativas presenciales o virtuales ("*Road Shows*") con posibles inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto (y/o en las versiones preliminares de los mismos, si fuera el caso) relativa a la Compañía y/o a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables;

(iv) realizar reuniones personales y virtuales con posibles inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto;

(v) realizar conferencias telefónicas con, y/o llamados telefónicos a, y/o enviar correos electrónicos a, posibles inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto, (y/o en las versiones preliminares de los mismos, si fuera el caso) relativa a la Compañía y/o a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables;

(vi) publicar uno o más avisos comerciales en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina en el cual se indique el Período de Difusión Pública y el Período de Licitación Pública de las Obligaciones Negociables; y/u

(vii) otros actos que los Colocadores estimen adecuados y/o convenientes con relación a la colocación de las Obligaciones Negociables.

II)PROCEDIMIENTOS JUDICIALES RELEVANTES

Para información sobre este tema por favor ver la sección "Información del Emisor - Procedimientos Legales"

III)PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS RELEVANTES

Para información sobre este tema por favor ver la sección "Información del Emisor - Procedimientos Legales"

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Para conocer los *"Hechos posteriores al cierre"*, véase además, la sección *"Acontecimientos Recientes"* en el Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

Acontecimientos Recientes Cresud

Ajuste de Warrants

Con fecha 8 de noviembre de 2024 informamos que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 7 de noviembre de 2024.

A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

Ratio previo a los ajustes: 1,3146

Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,4075

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

Precio previo a los ajustes: USD 0,4303

Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,4019

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

Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2025, informarmamos que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 7 de noviembre de 2025.

A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

Ratio previo a los ajustes: 1,4075

Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,5417

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

Precio previo a los ajustes: USD 0,4019

Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,3669

Ejercicio de Warrants

Con fecha 6 de diciembre de 2024 informamos que entre el 17 y el 25 de noviembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 4.501.293 acciones ordinarias, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 1.809.070. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 3.627.184. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 598.639.142 a 603.140.435, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 84.261.280 a 81.063.170.

Así mismo, con fecha 6 de marzo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 1.356.176 acciones ordinarias, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 767.125. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 603.140.435 a 605.049.182, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 81.063.170 a 79.706.994.

Con fecha 30 de mayo de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de mayo de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de

un total de 9.025.091 acciones ordinarias, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 3.627.184. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 605.049.182 a 614.074.273, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 79.706.994 a 73.294.802.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 12.625.236 acciones ordinarias, de valor nominal VN ARS 1. El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, se encuentra pendiente de inscripción. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 7.141.716. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa de 614.074.273 a 631.844.155, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 73.294.802 a 60.669.566.

Finalmente, con fecha 3 de diciembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de noviembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 10.960.935 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 16.898.282 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 6.199.980. El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, se encuentra pendiente de inscripción. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 631.844.155 a 648.742.437acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 60.669.566 a 49.708.631.

Emisión Obligaciones Negociables Clase XLVIII

El 11 de julio de 2025, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XLVIII, la cuales están 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.

Emisión Obligaciones Negociables Clase XLIX

El 2 de septiembre de 2025, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XLIX, la cuales están 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 devencimiento, el 2 de septiembre de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Reporte anual 20-F

Con fecha 24 de octubre de 2025, informamos que hemos presentado el Reporte Anual del Form 20-F por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ante la comisión de valores de los Estados Unidos (la "Securities and Exchange Commission" o "SEC"), el cual se encuentra disponible en el website de la Compañía www.cresud.com.ar y podrá ser consultado en el siguiente link: https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0001034957/000165495425012195/cresu
d_20f.htm

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 24 de septiembre de 2025 informamos que el Directorio de la Sociedad, convocó a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que se celebró el día 30 de octubre de 2025, a distancia, resolviendo lo siguiente:

1) Elección de dos Accionistas para suscribir el acta de la asamblea.
2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación prevista en el inc.1 del artículo 234 de la ley N° 19.550 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30.06.2025.
3) Se aprobó por mayoría de votos para que el resultado del ejercicio que ha arrojado una ganancia de ARS 75.608.298.323,55 que, reexpresado a la fecha de la Asamblea arroja la suma AR 80.120.804.734,51 y la existencia de resultados no asignados disponibles por la suma de ARS 19.480.344.053,25 que reexpresados por el índice mencionado ascienden a la suma de ARS 20.642.983.331,97:
    i. Se asigne el 5% (cinco por ciento) del resultado del ejercicio reexpresado y de los resultados no asignados acumulados de ejercicios anteriores reexpresados, es decir, la suma de ARS 5.038.189.403,32 a la integración de la reserva legal.

ii. Se distribuya un dividendo a los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, sobre la base del total de los resultados no asignados acumulados de ejercicios anteriores y el monto correspondiente al resultado del ejercicio, por la suma de ARS 88.500.000.000, que reexpresado en función al índice mencionado precedentemente por el señor Presidente, asciende a la suma de ARS 93.781.917.808,30 destinando (i) la suma reexpresada de ARS 65.079.917.808,30 a la distribución de un dividendo pagadero en efectivo; y (ii) el saldo por la suma reexpresada de ARS 28.702.000.000,00 un dividendo pagadero en especie, siendo la especie acciones emitidas por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, de titularidad de la Sociedad y por la cantidad de 12.700.000 acciones ordinarias de VN ARS 10, de acuerdo al último valor de cotización del cierre del día 29 de octubre de 2025 de ARS 2.260,00 por acción ordinaria de IRSA, delegándose en el Directorio de la Sociedad la implementación de su pago en los plazos legales.

iii. Se impute el saldo del resultado del ejercicio y de los resultados no asignados acumulados de ejercicios anteriores, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 1.943.680.854,86 a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial" que podrá ser destinada a futuros dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad, delegándose en el Directorio de la Sociedad la oportunidad de su implementación en función a los destinos específicos indicados y, eventualmente, su pago en caso de decidirse la distribución de dividendos.

4) Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio finalizado al 30.06.2025, efectuada por cada uno de sus miembros, así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio bajo consideración, y se tenga en cuenta las abstenciones legales de corresponder.
5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio bajo consideración.
6) Se aprobó por mayoría de votos (i) las remuneraciones al Directorio por la suma total de ARS 686.090.660,27 correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de junio de 2025, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario y (II) se facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros y (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referéndum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.
7) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio bajo tratamiento, esto es al 30.06.2025, la suma en conjunto de ARS 31.559.086 delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.
8) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y mantener en 5 (cinco) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a los señores Alejandro Gustavo Elsztain, Fernando Adrián Elsztain, Alejandro Mario Bartolomé y María Gabriela Macagni todos con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30.06.2028; (iii) renovar en sus cargos como Directores Suplentes a los señores Ilan Ariel Elsztain y Iair Manuel Elsztain con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30.06.2028. Se deja constancia que los directores electos Alejandro Mario Bartolomé y María Gabriela Macagni revisten el carácter de independientes y los directores electos Alejandro Gustavo Elsztain, Fernando Adrián Elsztain, Ilan Ariel Elsztain y Iair Manuel Elsztain revisten el carácter de no independientes, todo ello en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013).
9) Se aprobó por mayoría de votos (i) designar a los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y la señora Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de Cynthia Deokmellian,

Juan Renna y Martín Ghirardotti como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades referidas en el artículo 33 de la LGS; y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.

10) Se aprobó por mayoría de votos designar como contadores certificantes para el ejercicio a finalizar el 30.06.2026 a la firma PRICEWATERHOUSE&Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Martin Barbafina como Auditor Externo Titular y Andrés Suarez como Auditor Externo Suplente
11) Se aprobó por mayoría de votos un honorario por la suma de ARS 477.976.172 por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30.06.2025.
12) Se aprobó por mayoría de votos que los importes oportunamente abonados por la Sociedad como responsable sustituto de los señores Accionistas por la suma total de $3.051.853.027,66 sean íntegramente absorbidos por la Sociedad.
13) Se aprobó por mayoría de votos (i) la suscripción de una adenda al Acuerdo de Warrants conteniendo la alternativa de ejercicio de las opciones sin desembolso en efectivo (a excepción la integración del valor nominal de las acciones.
14) Se aprobó por mayoría de votos distribuir la cantidad de 5.300.000 acciones propias de VN ARS 1 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias y autorizar al Directorio con las más amplias facultades a instrumentar la distribución de las acciones indicadas.
15) Se aprobó por mayoría de votos un presupuesto por ARS 2.400.000 para la implementación del Plan Anual del Comité de Auditoria de la Sociedad.
16) Se aprobaron las autorizaciones para la inscripción de tramites.

Dividendos Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 30 de octubre de 2025, informamos que la asamblea de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2025 aprobó por mayoría de votos la distribución de un dividendo por la suma de por la suma de ARS 88.500.000.000, que reexpresado asciende a la suma de ARS 93.781.917.808,30; de la siguiente manera: (i) en especie por la suma de ARS 28.702.000.000,00 mediante la entrega de 12.700.000 acciones ordinarias nominativas no endosables de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de VN ARS 10 de titularidad de la Sociedad, a la cotización del cierre del día 29 de octubre de 2025 de ARS 2.260 por acción de IRSA; y (ii) en efectivo por la suma de ARS 65.079.917.808,30. Asimismo, se resolvió distribuir la cantidad de 5.300.000 acciones propias de VN ARS 1 en cartera derivadas de los programas de recompra de acciones para la distribución de las mismas entre los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias

Aviso de pago de dividendo

Con fecha 30 de octubre de 2025, informamos que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 30 de octubre de 2024 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 7 de noviembre de 2025 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad (“Fecha de Puesta a Disposición”), un dividendo en efectivo por la suma de ARS 65.079.917.808,30 y un dividendo en especie por la suma de ARS 28.702.000.000,00 mediante la entrega de 12.700.000 acciones ordinarias nominativas no endosables de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A. de VN ARS 10 de titularidad de la Sociedad, de acuerdo al último valor de cotización del cierre del día 29 de octubre de 2025 de ARS 2.260,00, todo ello con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, equivalente al 10.387,69027273%% para el caso del dividendo en efectivo y al 4.581,2517324644% para el caso del dividendo en especie del capital social con derecho a cobro representado por un total de 626.509.995 acciones. Con relación al dividendo en efectivo, el monto por acción (VN$1) será de ARS 103,8769027273 y el monto por cada American Depositary Shares (“ADS”) será de ARS 1.038,769027273 y con relación al dividendo en especie comprende 0,020271025365 acciones de IRSA de VN ARS 10 por acción ordinaria de Cresud y 0,20271025365 acciones de IRSA de VN ARS 10 por ADS, ambos pagaderos a todos los accionistas que revistan tal condición al 4 de noviembre de 2025 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A. Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de Bolsas y

Mercados Argentinos S.A. sobre fracciones menores a 1 (una) acción o a 1 (un) ADS. Los tenedores de ADS percibirán la distribución de acciones correspondientes a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los ADS de la Sociedad. El pago se efectuará por intermedio de la Caja de Valores S.A., en su domicilio sito en 25 de Mayo 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 horas. Los tenedores de ADS's percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los ADS's de la Sociedad.

Aviso de distribución de acciones propias

Con fecha 30 de octubre de 2025, informamos que de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2025 y lo dispuesto por el Directorio en su reunión de la misma fecha en base a las facultades delegadas por la mencionada Asamblea, se ha dispuesto efectuar la distribución de acciones propias en cartera de la Sociedad oportunamente adquiridas por un total de 5.300.000 de acciones ordinarias escriturales de 1 voto por acción y de VN ARS 1 cada una, conforme a las siguientes condiciones:

Fecha de inicio del trámite: 7 de noviembre de 2025.

Domicilio de pago: Caja de Valores S.A. 25 de Mayo 362 Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horario: Lunes a viernes de 10:00 a 15:00 horas.

Cantidad aprobada por la Asamblea: 5.300.000 acciones.

La mencionada distribución de las acciones constituye 0,0084595617664 acciones de Cresud por acción ordinaria y 0,084595617664 por American Depositary Shares ("ADS"), un porcentaje del 0,84595617664% sobre el capital social representado por 626.509.995 acciones de VN ARS 1, neto de acciones en cartera. Las fracciones de acciones serán liquidadas en efectivo de acuerdo con la reglamentación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. sobre fracciones menores a 1 (una) acción o a 1 (un) ADS.

Los tenedores de ADS percibirán la distribución de acciones correspondientes a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los ADS de la Sociedad.

Se deja constancia que sólo podrán recibir las acciones mencionadas en la proporción respectiva, los titulares de acciones en circulación de la compañía al día 4 de noviembre de 2025.

Emisión Obligaciones Negociables Clase L

El 10 de diciembre de 2025, se emitieron las Obligaciones Negociables Clase L, la cuales están denominadas en dólares por un monto de USD 29,6 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales, a excepción del primer pago que se realizará a los 9 meses. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de marzo de 2029. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Acontecimientos Recientes IRSA

Modificación en los términos y condiciones de Warrants

Con fecha 8 de noviembre de 2024 IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

Ratio previo a los ajustes: 1,3070 (de VN ARS 10)

Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

Precio previo a los ajustes: USD 0,3307 (de VN ARS 10)

Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

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

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

Ratio previo a los ajustes: 1,4818 (de VN ARS 10)

Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

Precio previo a los ajustes: USD 0,2917 (de VN ARS 10)

Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10)

Información compartida a inversores

Con fecha 26 de noviembre de 2024 IRSA anunció que se encontraba en proceso de adquirir un nuevo centro comercial en el Gran Buenos Aires por un monto de USD 27,75 millones que esperaba concretar en los siguientes días.

Por otra parte, IRSA también informó el avance en el proceso de comercialización de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata", que consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto. A dicha fecha, la Sociedad recibió ofertas de canje de tierra por metros cuadrados vendibles o de compra por parte de desarrolladores locales por la totalidad de los lotes. De concretarse las operaciones, 3 lotes serán abonados en efectivo por un total aproximado de USD 40 millones y el resto será a través de la modalidad de permuta, recibiendo aproximadamente 16.500 m2 en unidades funcionales en los emprendimientos una vez terminadas las obras.

En los próximos meses IRSA comenzará los trabajos de infraestructura en el predio "Ramblas del Plata" mientras se concluyen las firmas de los acuerdos mencionados.

Adquisición de Centro Comercial "Terrazas de Mayo"

Con fecha 3 de diciembre de 2024 IRSA informó que se 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.

El centro comercial cuenta 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.

Ejercicio de Warrants

Con fecha 6 de diciembre de 2024 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de noviembre de 2024 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 948.059 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 1.404.765 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 409.770. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 748.297.907 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 70.562.502.

Adicionalmente, con fecha 6 de marzo de 2025 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 6.344.854 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 9.401.756 acciones ordinarias de la

Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 2.742.492. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 64.217.648.

Con fecha 30 de mayo de 2025 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de mayo de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 3.253.574 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 4.821.130 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 1.406.324. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 757.699.663 a 762.520.793 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 64.217.648 a 60.964.074.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 IRSA informó que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho por un total de 7.110.930 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procederá a dar de alta un total de 10.536.907 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 3.073.616. El aumento de capital resultante del ejercicio de estos warrants, se encuentra pendiente de inscripción. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 762.520.793 a 773.057.700 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 60.964.074 a 53.853.144.

Con fecha 4 de diciembre de 2025 IRSA informó entre el 17 y el 25 de noviembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 691.938 opciones para adquirir acciones adicionales. Por ello se procederá a dar de alta 1.132.453 acciones ordinarias de la sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la sociedad USD 299.081. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 773.057.700 a 774.190.153 acciones ordinarias de valor nominal AR 10, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 53.853.144 a 53.161.206.

Venta Lotes en Ramblas

El 28 de enero de 2025 IRSA informó la firma dos boletos de venta con un desarrollador local de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata” ubicado en Puerto Madero Sur, tal como fuera anticipado al mercado con fecha 26 de noviembre de 2024.

La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y la operación corresponde a dos lotes que alcanzan en forma conjunta una superficie total de 10.525 m2 y una superficie vendible estimada total de 40.000 m2. El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente USD 23,4 millones (billete) habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

El resultado contable de estas operaciones será reconocido en los Estados Contables de la Sociedad del 3° trimestre del PF 2025. La Sociedad comenzará los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

Con fecha 28 de febrero de 2025, IRSA informó que la Sociedad ha suscripto con diferentes desarrolladores boletos de permuta por cinco lotes de la primera etapa del proyecto “Ramblas del Plata”. La primera etapa del consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y los lotes permutados abarcan en conjunto una superficie de 9.942 m2 y una superficie vendible total estimada de 31.102 m2. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 24,1 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La Sociedad informó que continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa.

Emisión Obligaciones Negociables Clase XXIV y Canje ON Clase XIV

El 31 de marzo de 2025, IRSA informó la emisión de 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, y la diferencia mediante canje según se describe a continuación.

El 10 de marzo de 2025 IRSA lanzó la oferta concurrente de canje, para canjear sus obligaciones negociables clase XIV, emitidas con fecha 8 de julio de 2022 a tasa de interés fija de 8,75% y con vencimiento en junio 2028, por un valor en circulación de USD 141.242.322,38 (las "Obligaciones Negociables Existentes"), por nuevas obligaciones negociables clase XXIV, a ser emitidas en conjunto con las Obligaciones Negociables ofrecidas mediante el presente. La Oferta Concurrente de Canje está dirigida exclusivamente a los Tenedores Elegibles y se encuentra descrita y sujeta a los términos y condiciones del Suplemento de Canje en términos y condiciones que resulten satisfactorios para la Compañía. En la Página Web de la CNV se ha publicado el Suplemento de Canje de fecha 10 de marzo de 2025, bajo el número de ID # 3329392, donde se definen los términos de dicha oferta. Asimismo, se ha publicado el Aviso de Suscripción de igual fecha, bajo el número de ID #3329393, ambos correspondientes a la Oferta de Canje.

El 25 de marzo de 2025, IRSA informó los resultados de Canje Anticipado, por un monto de USD 55.572.005,78 (después de dar efecto al Factor de Amortización) del capital total en circulación de las Obligaciones Negociables Existentes fueron presentadas al canje en la Fecha de Participación Anticipada. El monto del capital total en circulación de las Obligaciones Negociables Existentes que fueron presentadas al canje, antes de la aplicación del Factor de Amortización, es de USD 67.360.007. La liquidación anticipada, ocurrió el día 31 de marzo de 2025.

Finalmente, el 9 de abril de 2025, IRSA informó los resultados del ejercicio de la Oferta de Canje entre la fecha de expiración del Canje Anticipado y a la Fecha de Expiración, por un monto de USD 454.199,63 (después de dar efecto al Factor de Amortización) del capital total en circulación de las Obligaciones Negociables Existentes fueron presentadas y aceptadas al canje en la Fecha de Expiración. El monto del capital total en circulación de las Obligaciones Negociables Existentes que fueron presentadas al canje, antes de la aplicación del Factor de Amortización, es de USD 550.545. La liquidación tardía, ocurrió el día 11 de abril de 2025.

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

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

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025, y serán fungibles con las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales, tras la terminación de ciertas restricciones de venta en EE.UU.

El valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480.454.198.

Avance comercialización "Ramblas del Plata"

Con fecha 14 de marzo de 2025, informamos que la Compañía ha suscripto con diferentes desarrolladores boletos de permuta por dos lotes de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata". La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y los lotes permutados abarcan en conjunto una superficie de 12.448 m2 y una superficie vendible total

estimada de 13.170 m2. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 10,4 millones, que será abonado a la Compañía mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 28 de marzo de 2025, IRSA informó que ha suscripto un boleto de permuta por un lote de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata". El lote permutado abarca una superficie de 2.349 m2 y una superficie vendible total estimada de 5.088 m2. El monto de la operación alcanza la suma de USD 3,97 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 6 de mayo de 2025, IRSA informó que ha suscripto un boleto de permuta por un lote de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata". El lote permutado abarca una superficie de 1.701 m2 y una superficie vendible total estimada de 5.633 m2. El monto de la operación alcanza la suma de USD 4,2 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 26 de mayo de 2025, IRSA informó que ha suscripto boletos de permuta por dos lotes de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata". Los lotes permutados abarcan en conjunto una superficie conjunta de 3.432 m2 y una superficie vendible total estimada de 10.592 m2. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 7,9 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y metros cuadrados vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 7 de noviembre de 2025, IRSA informó ha suscripto un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.325 m2 y una superficie vendible total estimada de 5.020 m2 perteneciente a la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata".

El monto de la operación alcanza la suma de USD 4,215 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Con fecha 26 de diciembre de 2025 IRSA informó que ha suscripto un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.074 m2 y una superficie vendible total estimada de 8.550 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto "Ramblas del Plata". El monto de la operación alcanza la suma de USD 7,57 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.La Sociedad continuará con los trabajos de infraestructura en el predio "Ramblas del Plata" mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización del proyecto.

Transacción con Partes Relacionadas - Golden Juniors Segregated Portfolio

Con fecha 29 de agosto de 2025, IRSA informó que se ha aprobado una inversión de hasta USD 12 millones, que podrá ser integrada en efectivo o en especie, en Golden Juniors Segregated Portfolio, un fondo de inversión que cuenta con distintos portafolios segregados, cuyo administrador de inversiones es una sociedad controlada en forma directa por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, Presidente de la Sociedad.

Esta inversión se realiza con el fin de diversificar parte de la liquidez de la Compañía hacia alternativas financieras que permitan capturar oportunidades de crecimiento en sectores emergentes de la economía argentina, particularmente en el ámbito de los metales preciosos y la industria minera.

En el marco del acuerdo de inversión, se estableció que IRSA y/o sus subsidiarias no abonarán honorarios de performance, debiendo únicamente afrontar la proporción de gastos que corresponda a su participación en el fondo.

Consultado el Comité de Auditoría en los términos del Capítulo III de las Normas de la Comisión Nacional de Valores, así como del artículo 110 inc. h) de la Ley de Mercado de Capitales Nº 26.831, ha emitido opinión sin objeciones que formular respecto de la operación descripta precedentemente quedando dicho pronunciamiento a disposición de los Sres. Accionistas en sede social.

Adquisición de Centro Comercial "Al Oeste Shopping"

Con fecha 17 de septiembre de 2025, IRSA informó que la Sociedad ha efectivizado, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio, la adquisición del centro comercial "Al Oeste Shopping", ubicado en la intersección de las Avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Dicho centro comercial se encuentra actualmente operando por debajo de su potencial y, en el marco del plan de desarrollo y generación de oportunidades en distintos municipios de la Provincia de Buenos Aires, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

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

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

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 17 activos, de los cuales 16 son operados por IRSA totalizando aproximadamente 390.000 m2 de ABL.

Reporte anual 20-F (IRSA)

Con fecha 24 de octubre de 2025, IRSA informó que ha presentado el Reporte Anual del Form 20-F por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ante la comisión de valores de los Estados Unidos (la "Securities and Exchange Commission" o "SEC"), el cual se encuentra disponible en el website de la Compañía www.irsa.com.ar y podrá ser consultado en el siguiente link: https://www.sec.gov/ix?doc=/Archives/edgar/data/0000933267/000165495425012190/irsa_20f.htm.

Adjudicación Inmueble

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

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m2, cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m2 y potencial de expansión a futuro.

El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

La Sociedad prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 24 de septiembre de 2025 informamos que el Directorio de IRSA, convocó a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas que se celebró el día 30 de octubre de 2025, a distancia, resolviendo lo siguiente:

1) Elección de dos Accionistas para suscribir el acta de la asamblea.
2) Se aprobó por mayoría de votos la documentación prevista en el inc.1 del artículo 234 de la ley N° 19.550 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30.06.2025.
3) Se aprobó por mayoría de votos que del ejercicio que ha arrojado una ganancia de ARS 195.677.675.452,86 que, reexpresado a la fecha de la Asamblea arroja la suma ARS 207.356.244.929,26:
    i. Se asigne el 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 10.367.812.246,46 a la integración de la reserva legal.
    ii. Se distribuya un dividendo pagadero en efectivo a los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias por la suma de ARS 164.000.000.000, que reexpresado en función al índice mencionado precedentemente por el señor Presidente, asciende a la suma de ARS 173.787.960.684,31 delegándose en el Directorio de la Sociedad la implementación de su pago en los plazos legales.
    iii. Se impute el saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 23.200.471.998,49 a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial" que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad, delegándose en el Directorio de la Sociedad la oportunidad de su implementación en función a los destinos específicos indicados y, eventualmente, su pago en caso de decidirse la distribución de dividendos.

4) Se aprobó por mayoría de votos la gestión del Directorio durante el ejercicio finalizado al 30.06.2025, efectuada por cada uno de sus miembros así como respecto de los directores titulares que son también miembros de los Comités de Auditoría y Ejecutivo que funcionan en su seno, por las actividades desarrolladas durante el ejercicio bajo consideración.
5) Se aprobó por mayoría de votos la gestión de la Comisión Fiscalizadora durante el ejercicio bajo consideración.
6) Se aprobó por mayoría de votos: (I) las remuneraciones al Directorio de la Sociedad, por la suma total de ARS 18.192.594.071,06 correspondientes al ejercicio cerrado el 30.06.2025, las que incluyen funciones técnico-administrativas desarrolladas por los directores y que responden a pautas de razonabilidad en materia de retribuciones por el ejercicio de funciones ejecutivas y consideran las habilidades y capacidades técnicas, operativas y experiencia en el negocio de los miembros del directorio así como el compromiso que asumen con sus funciones, además de criterios comparables de mercado en compañías de similar envergadura, todo ello de acuerdo a las prácticas de gobierno corporativo establecidas en el Código de Gobierno Societario; y (II) facultar al Directorio para (i) proceder a su asignación y distribución oportuna de conformidad con las tareas específicas oportunamente desarrolladas por sus miembros y (ii) efectuar adelantos de honorarios mensuales ad referéndum de lo que la próxima asamblea ordinaria considere.
7) Se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio económico finalizado al 30.06.2025, la suma en conjunto de ARS 31.559.086 delegándose en la propia Comisión Fiscalizadora la asignación individual de la suma indicada.
8) Se aprobó por mayoría de votos: (i) mantener en 12 (doce) el número de directores titulares y fijar en 2 (dos) el número de directores suplentes; (ii) renovar en sus cargos como Directores Titulares a Alejandro Gustavo Elsztain, David Williams, María Julia Bearzi y Liliana de Nadai con mandato por tres ejercicios, es decir, hasta el 30.06.2028 y (iii) no renovar la posición de director suplente cuyo mandato vence. Se deja constancia que el señor Alejandro Gustavo Elsztain, director titular, reviste el carácter de no independiente, y los directores titulares David Williams, María Julia Bearzi y Liliana de Nadai revisten el carácter de independientes, todo ello en los términos del art. 11 de la Sección III del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV (T.O. 2013).
9) Se aprobó por mayoría de votos (i) designar a los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de los señores Juan Renna, Martin Ghirardotti y Paula Sotelo como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio, destacando que según la normativa de la CNV las personas propuestas revisten el carácter de independientes, informando que han prestado asistencia profesional remunerada con relación a sociedades del artículo 33 de la LGS; y (ii) autorizar a los señores síndicos propuestos a participar en la sindicatura de otras sociedades en virtud de las disposiciones de los artículos 273 y 298 de la LGS.
10) Se aprobó por mayoría de votos designar como contadores certificantes para el ejercicio a finalizar el 30/06/2026 a las firmas (a) PRICEWATERHOUSE&Co. miembro de la firma PriceWaterhouseCoopers en la persona de Carlos Martín Barbafina como Auditor Externo Titular y en la persona de Andrés Suarez como Auditor Externo Suplente; y (b) Estudio Lisicki, Litvin Auditores S.A. en la persona de José Daniel Abelovich como Auditor Externo Titular y en las personas de Alejandro Javier De Simone y Paula Andrea Sotelo como Auditores Externos Suplentes.
11) Se aprobó por mayoría de votos un honorario por la suma de ARS 785.998.870 por las tareas desarrolladas por los Contadores Certificantes por el ejercicio cerrado al 30.06.2025.
12) Se aprobó por mayoría de votos que los importes oportunamente abonados por la Sociedad como responsable sustituto de los señores Accionistas por un total de ARS 1.800.111.736,16, sean íntegramente absorbidos por la Sociedad.
13) Se aprobó por mayoría de votos (i) la suscripción de una adenda al Acuerdo de Warrants conteniendo la alternativa de ejercicio de las opciones sin desembolso en efectivo (a excepción la integración del valor nominal de las acciones.
14) Se aprobó por mayoría de votos un presupuesto por ARS 2.100.000 para la implementación del Plan Anual del Comité de Auditoria de la Sociedad.
15) Se aprobaron las autorizaciones para la inscripción de tramites.

Dividendos Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria

Con fecha 30 de octubre de 2025, IRSA informó que por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del día de la fecha se resolvió distribuir un dividendo pagadero en efectivo a los señores accionistas en proporción a sus tenencias accionarias por la suma de ARS 164.000.000.000, que reexpresado asciende a la suma de ARS 173.787.960.684,31.

Aviso de pago de dividendo

Con fecha 30 de octubre de 2025, IRSA informó que conforme con lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 30 de octubre de 2025 y la reunión de Directorio de la misma fecha, a mérito de las delegaciones efectuadas por la asamblea, se pondrá a disposición de los señores accionistas a partir del día 4 de noviembre de 2025 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones de la Sociedad ("Fecha de Puesta a Disposición"), un dividendo en efectivo por la suma de ARS 173.787.960.684,31, equivalente al 2.248,41108587223% del capital social con derecho a cobro representado por un total de 772.936.772 acciones, con cargo al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025. El monto por acción (VN ARS 10) será de ARS 224,841108587223 y el monto por cada Global Depositary Shares ("GDS") será de ARS 2.248,41108587223, pagadero a todos los accionistas que revistan tal condición al 3 de noviembre de 2025, conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A. El pago se efectuará por intermedio de la Caja de Valores S.A., en su domicilio sito en 25 de Mayo 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el horario de 10 a 15 horas. Los tenedores de GDS percibirán los importes correspondientes al dividendo a través de The Bank of New York Mellon, depositario de dichos certificados a partir de la fecha que resulte por aplicación de las regulaciones vigentes en la jurisdicción donde cotizan los GDS de la Sociedad. Se hace saber que la distribución de dividendos se encuentra sujeta a la retención del 7% establecida en el artículo 97 de la Ley del Impuesto a las Ganancias (T.O. Decreto 824/2019 y mod.).

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para mayor información, véase la sección "*Información Adicional*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

a) Control de Cambios

Tipo de cambio

El gobierno argentino estableció una serie de medidas de control de cambios que restringieron la libre disposición de fondos y la transferencia de fondos al exterior. En 2011, estas medidas habían restringido significativamente el acceso al MULC tanto para individuos como para entidades del sector privado. Esto hizo necesario, entre otras cosas, obtener la aprobación previa del BCRA para realizar ciertas transacciones en divisas, como pagos relacionados con regalías, servicios u honorarios fuera de Argentina. Para obtener más información sobre los controles de cambio, véase "Regulaciones cambiarias".

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio máximo, mínimo, promedio y de cierre para cada período aplicable a las compras de dólares estadounidenses.

Tipos de cambio	**Máximo** [(1)(2)]	**Mínimo** [(1)(3)]	**Promedio** [(1)(4)]	**Al cierre** [(1)]
Ejercicio finalizado:				
30 de junio de 2023	256,50	125,35	179,71	256,50
30 de junio de 2024	910,50	257,70	613,03	910,50
30 de junio de 2025	1.200,50	912,50	1.032,46	1.200,50
Mes finalizado:				
Julio de 2025	1.369,50	1.217,50	1.265,30	1.369,50
Agosto de 2025	1.359,50	1.288,00	1.323,75	1.337,50
Septiembre de 2025	1.470,50	1.321,50	1.396,57	1.375,50
Octubre de 2025	1.487,50	1.344,50	1.430,59	1.440,50
Noviembre de 2025	1.477,50	1.382,50	1.423,65	1.447,00

Fuente: Banco de la Nación Argentina

(1) Promedio del tipo de cambio vendedor y tipo de cambio comprador según la cotización del tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.

(2) El tipo de cambio máximo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más alto durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.

(3) El tipo de cambio mínimo indicado fue el tipo de cambio de cierre del mes más bajo durante el ejercicio o cualquier período menor, según se indique.

(4) Tipos de cambio promedio de cierre del mes.

Exportaciones de servicios

La Comunicación "A" 8257 establece que la repatriación por parte de no residentes de servicios de capital, rentas y el producido de la venta de inversiones de portafolio en instrumentos listados en mercados locales autorizados por la CNV no debe ser considerada en las declaraciones juradas de operaciones restringidas preparadas para cumplir con las regulaciones cambiarias, siempre que (i) se cuente con la certificación de una entidad financiera local que acredite que la inversión fue constituida con fondos ingresados y liquidados en el MLC a partir del 21 de abril de 2025, y (ii) se cuente con la documentación que demuestre que el monto por el cual se accede al mercado no supera los servicios cobrados y/o el monto efectivamente recibido por la venta de la inversión realizada.

El BCRA, mediante la Comunicación "A" 8330 de fecha 18 de septiembre de 2025, dispuso modificaciones en materia de operaciones de cambio para personas humanas, entre ellas: (i) se elimina el límite anual de USD 36.000 para la aplicación de la excepción en la obligación de liquidación de cobros por exportaciones de servicios; (ii) las entidades financieras no podrán cobrar comisiones por el ingreso de divisas del exterior a cuentas de personas humanas residentes, salvo los cargos que pudieran corresponder por los servicios prestados por las entidades del exterior intervinientes en la transferencia, que solo podrán trasladarse al cliente al costo y debidamente documentados; (iii) se actualiza el plazo para la liquidación de exportaciones de ciertos bienes, estableciéndose un máximo de 30 días corridos. Esta medida busca simplificar el régimen cambiario y facilitar la operatoria de individuos que reciben cobros del exterior.

Endeudamiento financiero externo

Mediante la Comunicación "A" 8245 de fecha 22 de mayo de 2025, el BCRA estableció como condición adicional para acceder al MLC, en el marco de lo dispuesto en el punto 3.6. del T.O. sobre Exterior y Cambios, para cancelar vencimientos de capital de títulos de deuda emitidos por entidades financieras

locales a través de operaciones concertadas a partir del 26 de mayo de 2025, que el pago tenga lugar una vez transcurrido como mínimo 12 (doce) meses desde su fecha de emisión.

Mediante la Comunicación "A" 8296 el BCRA estableció una serie especial de beneficios para aquellos clientes que a partir del 08/08/2025, ingresen y liquiden en el MLC nuevas prefinanciaciones de exportaciones que hayan sido otorgadas por entidades financieras del exterior o entidades financieras locales con fondeo de líneas de crédito del exterior, que cumplan las siguientes condiciones en particular:

i) que cuenten con una vida promedio no inferior a 3 años que contemplen como mínimo 1 año de gracia para el pago de capital; o

ii) que cuenten con una vida promedio no inferior a 2 años con 18 meses de gracia para el pago de capital y que hayan sido otorgadas por entidades.

En virtud de los referidos beneficios, los exportadores podrán, entre otros, mantener cobros de exportaciones en cuentas en moneda extranjera abiertas en entidades financieras locales o del exterior, para garantizar pagos futuros, hasta el 125% de los vencimientos de capital e intereses de los próximos 7 meses (el mes corriente y los siguientes 6 meses calendario); y acceder al Mercado de Cambios para constituir garantías en los términos de lo dispuesto por el punto 3.11.3 del Texto Ordenado sobre Exterior y Cambios.

Por último, incorporó: i) entre las operaciones habilitadas para aplicar cobros de exportaciones de bienes y servicios a los nuevos endeudamientos financieros que encuadren en el punto 3.5. del Texto Ordenado de Exterior y Cambios, tengan una vida promedio no inferior a 2 años y al menos 18 meses de gracia para el pago de capital y sean ingresados y liquidados en el MLC a partir del 08/08/25; y ii) una serie de pautas operativas que las entidades financieras deberán seguir a los efectos de implementar el funcionamiento de este mecanismo.

Operaciones con títulos valores

La Comunicación “A” 8261 del BCRA dejó sin efecto el punto 3.16.1 del T.O. de Exterior y Cambios referido al “Régimen informativo de anticipo de operaciones cambiarias”. En consecuencia, desde el 23 de junio de 2025, las entidades autorizadas a operar con divisas ya no deben remitir al BCRA información anticipada sobre operaciones de salida a través del MLC.

En el marco de la Fase 3 del Programa Económico con flexibilización cambiaria y flotación dentro de bandas anunciado por el Gobierno Nacional, la Comisión Nacional de Valores dictó la Resolución General N° 1062, mediante la cual se introducen modificaciones sustanciales al régimen de plazo mínimo de tenencia aplicable a operaciones con valores negociables.

En particular, para las personas humanas residentes se elimina el plazo mínimo de tenencia requerido para la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, sin distinción de jurisdicción o ley aplicable, y para las transferencias emisoras y receptoras de valores negociables.

En el caso de las personas humanas no residentes se establece un plazo mínimo de tenencia en cartera de un día hábil para la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y para las transferencias de valores adquiridos en moneda nacional hacia el exterior.

Para las personas jurídicas residentes se dispone también un plazo mínimo de un día hábil tanto para las transferencias hacia entidades depositarias del exterior como para la aplicación a liquidación en moneda extranjera de valores provenientes del exterior, los cuales deberán permanecer acreditados al menos un día hábil en el Agente Depositario Central de Valores Negociables.

Quedan exceptuadas del cumplimiento del plazo mínimo de tenencia las operaciones que involucren la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera conforme lo previsto por el BCRA y la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera adquiridos en Pesos con fondos provenientes de créditos hipotecarios UVA.

La Comunicación “A” 8244 dispuso que, para realizar una transferencia al exterior para el pago del capital de títulos de deuda emitidos a partir del 16 de mayo de 2025, deben transcurrir como mínimo 18 meses desde su fecha de emisión.

La Comunicación “A” 8332 de fecha 18 de septiembre de 2025, dispuso que, en el marco de las operaciones de compra de moneda extranjera por parte de determinadas personas humanas vinculadas

a entidades financieras o entidades autorizadas a operar en cambios (entre otros: accionistas con ≥5% de capital o votos, directores, síndicos, gerentes o equivalentes; y sus cónyuges/convivientes y parientes hasta segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad), será necesaria la presentación de una declaración jurada de dicha persona humana en la que se deje constancia que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso al mercado de cambios y por los 90 (noventa) días corridos subsiguientes.

La Comunicación "A" 8336 del BCRA de fecha 26 de septiembre de 2025 dispuso que, para la realización de operaciones de compra de moneda extranjera para tenencia/depósitos a través del mercado de cambios por parte de todas las personas humanas, será necesaria la presentación de una declaración jurada de dicha persona humana en la que se deje constancia que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso al mercado de cambios y por los 90 (noventa) días corridos subsiguientes.

Egresos

El BCRA a través de la Comunicación "A" 8261 de fecha 19 de junio de 2025, resolvió dejar sin efecto con vigencia a partir del 23 de junio de 2025 lo previsto en el punto 3.16.1 del Texto Ordenado sobre Exterior y Cambios, relativo al Régimen Informativo de "Anticipo de Operaciones Cambiarias", el cual establecía que las entidades financieras debían remitir al BCRA, al cierre de cada jornada, y con una antelación de 2 (dos) días hábiles, la información sobre operaciones a realizar por solicitud de clientes u operaciones de la propia entidad en carácter de cliente, que impliquen un acceso al MLC por un monto diario que sea igual o superior al equivalente a USD 100.000 (Dólares Estadounidenses cien mil), para cada uno de los 3 días hábiles contados a partir del primer día informado.

El BCRA, a través de la Comunicación "A" 8331 fecha 18 de septiembre de 2025, introdujo adecuaciones al régimen de acceso al mercado de cambios en operaciones vinculadas a la adquisición de empresas locales y la repatriación de inversiones, entre ellas: (a) se habilita el acceso para repatriaciones directas de no residentes destinadas a adquirir empresas locales, siempre que no se trate de entidades financieras ni de empresas controlantes de ellas; (b) se establece un marco específico para residentes que adquieran la totalidad del capital accionario de empresas no residentes cuyo único activo sea una participación en una compañía argentina. En estos casos, el residente deberá comprometerse a: (i) cambiar la residencia de la empresa adquirida a Argentina en un plazo máximo de 12 meses; (ii) no distribuir utilidades o dividendos hasta que dicho cambio se concrete; y (iii) en caso de vender la empresa del exterior a un no residente, ingresar y liquidar el pago en el mercado local dentro de los 15 días hábiles; (c) también se prevé un régimen para repatriación de inversiones asociadas a concesiones de explotación de recursos naturales, siempre que (i) el acceso se concrete junto con financiamiento que cumpla ciertos requisitos (vida promedio no inferior a 4 años y al menos 3 años de gracia), (ii) la operación implique transferir al menos el 10% de la participación, y (iii) si la documentación que acredita la tenencia no está disponible al momento del acceso, se presente dentro de los 60 días posteriores.

Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre

Los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (en adelante, "BOPREAL") son títulos emitidos por el BCRA en dólares estadounidenses para importadores de bienes y servicios con obligaciones pendientes de pago por importaciones de bienes con registro aduanero y/o servicios efectivamente prestados hasta el 12.12.2023.

Con fecha 22.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 72/2023, el cual establece la posibilidad de que los bonos o títulos emitidos por el BCRA, para quienes tengan deudas por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y/o importación de servicios efectivamente prestados, hasta el 12.12.2023, puedan ser utilizados para darse en pago para la cancelación de las obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, salvo excepciones.

Estos bonos o títulos serán aquellos emitidos a partir de la entrada en vigencia del Decreto (22.12.2023) y hasta el 31.03.2024, podrán ser transferidos libremente por sus titulares y su cómputo estará limitado a un valor total de USD 3.500.000, a utilizarse según un cronograma específico.

Por otra parte, la Comunicación "B" 12695 y la Comunicación "B" 12999 del BCRA establece las series de

BOPREAL y sus características:

	SERIE 1	**SERIE 2**	**SERIE 3**	**SERIE 4**
Vencimiento	31.10.2027 (semestral)	30.06.2025 (mensual)	31.05.2026 (trimestral)	31.10.2028
Amortización	2 cuotas consecutivas, correspondientes cada una al 50% del valor nominal	12 cuotas mensuales consecutivas. La primera a abonarse el 31.07.2024. Las primeras 11 de 8,33% del valor nominal original y la última de 8,37% del valor nominal original, pagaderas en USD	3 cuotas trimestrales consecutivas, correspondientes al 33% del valor nominal original las dos primeras, y 34% del valor nominal original la tercera, pagaderas en USD	En forma total al vencimiento 31.10.2028, pagadera en USD
Moneda de emisión	USD	USD	USD	USD
Moneda de suscripción	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500	Con entrega de pesos y ejecución de boleto técnico al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA según Comunicación "A" 3500
Moneda de pago	USD en el caso de amortización en las fechas correspondientes; pesos al tipo de cambio según Comunicación "A" 3500	USD	USD	USD en el caso de amortización en las fechas correspondientes; pesos al tipo de cambio según Comunicación "A" 3500 en la opción de cancelación anticipada
Intereses	Tasa del 5% nominal anual, calculados sobre la base de meses de 30 días y años de 360 días	No devengan intereses	Intereses trimestrales a la tasa del 3% nominal anual, calculados sobre la base de meses de 30 días y años de 360 días	Tasa del 3% nominal anual, calculados sobre la base de meses de 30 días y años de 360 días
Separación parcial de nominales	SERIE 1 A, SERIE 1 B, SERIE 1 C Y SERIE 1 D	No	No	SERIE 4A Y SERIE 4B
Opción de rescate del tenedor	Sólo para SERIE 1 A, 1 B y 1 C	No hay	No hay	Sólo para SERIE 4A
Opción de rescate del emisor	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD	El BCRA puede rescatar en cualquier fecha de pago de intereses abonando en USD
Denominación mínima	Valor Nominal Original 100 USD y múltiplos de valor nominal original 10 USD	Valor nominal original 1 USD	Valor nominal original 1 USD	Valor Nominal Original 100 USD y múltiplos de valor nominal original 10 USD
Negociación	Serán listados para cotización y negociación en BYMA/A3 y pueden ser negociados a través de la Caja de Valores y Euroclear	Pueden ser transferibles, pero no listados para su cotización y negociación en mercado secundario	Serán listados para cotización y negociación en BYMA/A3, y pueden ser negociados a través de la Caja de Valores y Euclear	Serán listados para cotización y negociación en BYMA/A3, y pueden ser negociados a través de la Caja de Valores y Euroclear.

Cabe mencionar que la suscripción de los BOPREAL queda alcanzada por el Impuesto PAIS, cuya alícuota será del 0% hasta el 31.01.2024 y a partir del 01.02.2024 será aquella que corresponda aplicar a las operaciones de importaciones de bienes con registro aduanero y/o a las importaciones de servicios efectivamente prestados hasta el 12.12.2023.

Por otra parte, con fecha 22.12.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7925, por medio de la cual se establece que: (i) la entidad que concrete la oferta de suscripción de BOPREAL en nombre del cliente, debe contar con las certificaciones sobre el monto pendiente de pago emitidas por la/s entidad/es encargada/s del seguimiento de las oficializaciones involucradas en el SEPAIMPO, o con la documentación que permita avalar la existencia del servicio y el monto adeudado a la fecha de suscripción del BOPREAL, las cuales deberán verificar las condiciones que prevé la normativa; y (ii) la entidad debe contar con una declaración jurada del cliente en la que conste el monto suscripto del BOPREAL de mayor plazo y por los montos de las deudas comerciales de bienes y servicios por operaciones realizadas con anterioridad al 13.12.2023 y que el pago queda encuadrado en el límite previsto.

Sin perjuicio de ello, con fecha 28.12.2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7935, por medio de la cual reemplazó algunos puntos de la Comunicación "A" 7925 e incorporó nuevas disposiciones, estableciendo que: (i) los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.1.2024 y por un monto igual o mayor al 50% del total pendiente por sus deudas elegibles para la suscripción de los bonos, podrán acceder al MLC desde el 1.02.2024 para pagar dichas deudas comerciales por la importación de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por un monto total equivalente al 5% del monto suscripto de dicha especie; y (ii) los importadores de bienes y servicios que hayan adquirido BOPREAL en una suscripción primaria, a efectos de la confección de las declaraciones juradas de los puntos 3.16.3.1 y 3.16.3.2 del Texto Ordenado, no deberán tenerse en cuenta las ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera en el exterior o las transferencias de títulos valores a depositarios en el exterior, ambas concretadas a partir del 1.04.2024, cuando el valor de mercado de estas operaciones no supere a la diferencia entre el valor del mercado de la venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior o transferencias a depositarios en el exterior de los bonos BOPREAL adquiridos en suscripción primaria y su valor nominal, si el primero resultase menor.

Sin perjuicio de ello, la Comunicación "A" 7925, luego modificada por la Comunicación "A" 7935, fue nuevamente modificada por la Comunicación "A" 7941 emitida por el BCRA con fecha 11.01.2024. A través de esta última, se modifica el punto 3 de la Comunicación "A" 7925 y se establecen las siguientes disposiciones: (i) los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.01.2024 y por un monto igual o mayor al 50% del total pendiente por sus deudas elegibles para la suscripción de los bonos, podrán acceder al MCL para pagar deudas comerciales por la importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por las cuales no solicitó la suscripción de BOPREAL siempre que:

a) el acceso al MLC se produce a partir del 01.02.2024 y el monto total abonado por este mecanismo no supera el equivalente al 5% del monto suscripto de dicha especie; o

b) el acceso al MLC se produce a partir del 01.02.2024 en forma simultánea con la liquidación por un monto equivalente al pagado de cobros diferidos de exportaciones de bienes que hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 según los plazos normativos establecidos y el monto total de deudas abonadas en el mes bajo este mecanismo no supera el 10% del monto de las deudas elegibles por las cuales no se suscribió BOPREAL;

c) el acceso al MLC se produce a partir del 01.02.2024 en forma simultánea con la liquidación por un monto equivalente al pagado de cobros anticipados de exportaciones de bienes que serán cancelados con embarques cuyos cobros hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 a razón de un máximo mensual equivalente al 10% del monto total de los anticipos que se encuadraron en este mecanismo. En este caso, la entidad debe contar con una declaración jurada del importador en la que deja constancia de que será necesaria la conformidad previa del BCRA para la cancelación de estos cobros anticipados de exportaciones de bienes antes de los plazos estipulados.

Por otra parte, la Comunicación "A" 7941 estableció que los importadores de bienes y servicios que suscriban BOPREAL correspondientes al mayor plazo ofrecido por el BCRA, con anterioridad al 31.01.2024 y por un monto igual o mayor al 25% del total pendiente por sus deudas elegibles para lo dispuesto en los

puntos 1 y 2 de la Comunicación "A" 7025, podrán acceder al MLC a partir del 01.02.2024 para pagar deudas comerciales por la importaciones de bienes y servicios previas al 13.12.2023 por las cuales no solicitó la suscripción de BOPREAL en la medida que el pago no supere el equivalente al 50% del monto liquidado simultáneamente en concepto de cobros anticipados de exportaciones de bienes que serán cancelados con embarques cuyos cobros hubiera correspondido ingresar a partir del 01.03.2025 a razón de un máximo mensual equivalente al 10% del monto total de los anticipos encuadrados en este mecanismo. Asimismo, la entidad deberá contar con una declaración jurada del importador en la que se deje constancia de que será necesaria la conformidad previa del BCRA para cancelar los cobros anticipados de exportaciones de bienes antes de los plazos estipulados, como así también con una declaración jurada del cliente en que se deje constancia el monto suscripto del BOPREAL de mayor plazo y los montos de las deudas comerciales de bienes y servicios por operaciones anteriores al 13.12.2023.

Además, con fecha 22.12.2023 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General 5469/2023 de AFIP, que establece que las Series 1 A, 1 B y 1 C de los BOPREAL, adquieren poder cancelatorio de las obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios, con excepción de: (i) los aportes y contribuciones destinados al Régimen de la Seguridad Social; y (ii) las obligaciones derivadas de la responsabilidad sustitutiva o solidaria por deudas de terceros o de su actuación como agentes de retención y percepción.

Finalmente, conforme surge de la guía para importadores para la suscripción de BOPREAL publicada por el BCRA cabe mencionar que:

(i) la venta de los BOPREAL en el mercado secundario con liquidación en dólares no restringe el acceso al MLC para realizar el resto de las operaciones habilitadas en la medida que los títulos hayan sido adquiridos en licitación primaria y las ventas en mercado secundario de posiciones de BOPREAL adquiridas en el mercado secundario computan de la misma forma que la compra/venta de cualquier otro título en términos de la restricción para el acceso al MLC;

(ii) si el acreedor está de acuerdo se pueden transferir los BOPREAL para cancelar la deuda comercial y efectivizar el pago. Las operaciones de canje de BOPREAL no impactan el acceso al MLC para las situaciones habilitadas, siempre y cuando los títulos transferidos hayan sido adquiridos en licitación primaria;

(iii) se pueden suscribir BOPREAL que incluyan deudas con empresas vinculadas, tanto por bienes como por servicios; y

(iv) si los BOPREAL son vendidos en el mercado secundario en dólares estadounidenses, con lo obtenido se puede pagar la deuda en la medida que la venta sea liquidada en el extranjero; aunque la venta en dólares en la plaza local no habilita la cancelación de la deuda por importaciones anterior al 12.12.2023.

El BCRA mediante la Comunicación "A" 7999, y en relación a la utilidades y dividendos cobradas en pesos en el país por no residentes a partir del 1.9.19 que no han sido remitidos al exterior; estableció que los clientes no residentes podrán suscribir BOPREAL por hasta el equivalente al monto en moneda local de las utilidades y dividendos cobrados a partir del 1.9.19 según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, ajustado por el último IPC disponible a la fecha de suscripción.

A su vez, el 28.06.2024, y mediante la Comunicación "A" 8055 (que forma parte como punto 2.4 del actual Texto Ordenado), el BCRA estableció que las entidades podrán dar acceso al MLC a sus clientes residentes para la cancelación en el país o en el exterior de las cuotas de capital e intereses de los títulos de deuda denominados en moneda extranjera, en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables, en tanto los títulos hayan sido suscriptos íntegramente en el exterior y la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el MLC. En el caso de que el pago deba realizarse en el exterior, el acceso al mercado se podrá concretar hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha de vencimiento del capital y/o intereses.

El 15.04.2025, el BCRA anunció mediante una nota de prensa la emisión de una nueva serie de BOPREAL —Serie 4—, en el marco de la Fase 3 del programa económico. La Serie 4 del BOPREAL estará denominada en dólares, tendrá un plazo de tres años y podrá ser suscripta en pesos para afrontar pasivos acumulados previos al 12 de diciembre de 2023. Estará destinada específicamente a cancelar deudas comerciales con el exterior, distribución de dividendos y servicios de deuda comercial y financiera entre entidades vinculadas. El bono devengará intereses semestrales a una tasa que se determinará en la primera

licitación. El capital se amortizará en un solo pago al vencimiento. En esta etapa inicial, el BCRA aprobó una emisión de hasta USD 3.000 millones, que será adjudicada mediante licitaciones por adhesión. En fecha 10 de junio de 2025, el BCRA oficializó los términos operativos en los términos antes mencionados mediante la Comunicación "B" 12999.

El 18.05.2025, el BCRA realizó la primera subasta de la Serie 4 de los BOPREAL. En esta ocasión, se recibieron ofertas por USD 810 millones, las cuales fueron adjudicadas en su totalidad. El 02.07.2025, el BCRA realizó la segunda subasta de la Serie 4 de los BOPREAL. En esta ocasión, se recibieron ofertas por USD 26 millones. El 16.07.2025 se realizó la última subasta de la Serie 4 de los BOPREAL. En esta ocasión, se recibieron ofertas por USD 9 millones. Completadas las tres licitaciones previstas, el monto total adjudicado alcanzó los USD 845 millones.

Para mayor información, véase la sección "*Información Adicional*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024.

PARA UN DETALLE DE LA TOTALIDAD DE LAS RESTRICCIONES CAMBIARIAS Y DE CONTROLES A INGRESO DE CAPITALES VIGENTES A LA FECHA DEL PRESENTE, SE SUGIERE A LOS INVERSORES CONSULTAR CON SUS ASESORES LEGALES Y DAR UNA LECTURA COMPLETA A LA NORMATIVA MENCIONADA, JUNTO CON SUS REGLAMENTACIONES Y NORMAS COMPLEMENTARIAS, A CUYO EFECTO LOS INTERESADOS PODRÁN CONSULTAR LAS MISMAS EN EL SITIO WEB DEL BCRA, WWW.BCRA.GOV.AR.

b) Carga tributaria.

El siguiente resumen se basa en leyes y regulaciones tributarias de Argentina vigentes a la fecha del presente Suplemento y está sujeto a cualquier modificación de las leyes argentinas que pudiera entrar en vigencia con posterioridad a la mencionada fecha. Esta opinión no resulta ser una descripción de todas las cuestiones impositivas que podrían ser relevantes respecto de las Obligaciones Negociables. No se garantiza que los tribunales o las autoridades tributarias responsables por la administración de las leyes y las regulaciones aquí descriptas coincidirán con la presente interpretación. Se aconseja consultar con su asesor impositivo acerca de las consecuencias que la inversión en las Obligaciones Negociables tendrá bajo las leyes impositivas de su país de residencia.

Impuesto a las Ganancias

Según las modificaciones introducidas por la Ley N° 27.541 a la ley de impuesto a las ganancias (LIG), para los períodos fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2019, los intereses (o rendimiento) y las ganancias derivadas de la enajenación de las Obligaciones Negociables, obtenidas por personas humanas, sucesiones indivisas y beneficiarios del exterior -que no residan en jurisdicciones no cooperantes y cuyos fondos invertidos no provengan de jurisdicciones no cooperantes- están exentas del impuesto a las ganancias. En este sentido, intereses y ganancias se encontrarán exentas siempre que la emisión de las obligaciones negociables cumpla con las previsiones de la Ley N° 23.576 y los requisitos allí establecidos (los "Requisitos y Condiciones de la Exención"):

(i) las obligaciones sean colocadas por oferta pública autorizada por la CNV en cumplimiento con la ley de mercado de capitales, las Normas de la CNV y otras normas de la CNV aplicables;

(ii) los fondos a obtener mediante la colocación de las obligaciones negociables deben ser afectados por el emisor a inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en Argentina, la adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, la integración de capital de trabajo en Argentina o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial, cuyo producido se aplique a los destinos mencionados precedentemente, y otorgamiento de préstamos conforme las reglamentaciones del BCRA, siempre que el emisor sea una entidad financiera regida por la ley de entidades financieras y los prestatarios apliquen dichos fondos a los destinos mencionados. Todo ello, según se haya establecido en la resolución que disponga la emisión, y dado a conocer al público inversor a través del prospecto.

(iii) el emisor deberá acreditar ante la CNV en los términos y forma que ésta determine, que los fondos obtenidos fueron utilizados para cualquiera de los fines descriptos en el párrafo anterior.

Las normas y reglamentaciones de la CNV establecen ciertas condiciones y requisitos que se pretenden cumplir con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables. No hemos solicitado ninguna resolución de la AFIP con relación a las declaraciones hechas y las conclusiones arribadas en este párrafo, y no

podemos garantizar que la AFIP estará de acuerdo con todas esas declaraciones y conclusiones. Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de la Exención, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios derivados del tratamiento impositivo otorgado por esa ley se pierden y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos que correspondan a los tenedores. En tal caso, el emisor debe pagar la tasa de impuesto sobre la renta más alta establecida en el artículo 94 de la Ley de Impuesto a las Ganancias sobre el total de las rentas devengadas a favor de los inversores. El emisor se compromete a cumplir con los Requisitos y Condiciones de la Exención.

La ganancia bruta derivada de la enajenación de las Obligaciones Negociables obtenida por personas humanas residentes y/o por sucesiones indivisas se determina deduciendo el costo de adquisición del precio de transferencia. En el caso de valores en moneda nacional con cláusula de ajuste o valores en moneda extranjera, las actualizaciones y las diferencias de cambio no se considerarán incluidos en la ganancia bruta.

Con relación a los intereses y el capital, incluidos aquellos que provengan de las Obligaciones Negociables, para las ganancias obtenidas por sociedades, incluidas las sociedades unipersonales, sociedades en comandita por acciones, en la parte que corresponda a los socios comanditarios, sociedades anónimas simplificadas regidas por el Título III de la Ley Nº 27.349 constituidas en Argentina, sucursales y establecimientos permanente de sujetos residentes en el exterior; sociedades de responsabilidad limitada; asociaciones, fundaciones, cooperativas, entidades civiles y mutualistas, constituidas en Argentina en la medida en que la LIG no les brinde otro tratamiento impositivo; sociedades de economía mixta, por la parte de las utilidades no exentas del impuesto; entidades y organismos a que se refiere el artículo 1° de la Ley N ° 22.016; fideicomisos constituidos en Argentina de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, excepto aquellos en los que el fiduciante también sea beneficiario; fideicomisos financieros; fondos comunes de inversión constituidos en Argentina, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N ° 24.083 y sus modificaciones; las sociedades incluidas en el inciso b) del artículo 53, y los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del artículo 53 de la LIG, que opten por tributar conforme a las disposiciones aplicables a las sociedades de capital, y, por lo tanto, cumplen los requisitos para ejercer dicha opción ("Sociedades Argentinas"), están sujetas a la siguiente escala y alícuotas, aplicables para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1/1/2025, los montos actualizados de la escala y alícuotas previstas en el inciso a) del artículo 73 de la LIG son los siguientes.

GANANCIA NETA IMPONIBLE ACUMULADA		**PAGARÁN**	**MÁS EL %**	**SOBRE EL EXCEDENTE DE ARS**
MÁS DE ARS	A ARS			
ARS 0,00	ARS 101.679.575,26	ARS 0,00	25%	ARS 0,00
ARS 101.679.575,26	ARS 1.016.795.752,62	ARS 25.419.893,82	30%	ARS 101.679.575,26
ARS 1.016.795.752,62	En adelante	ARS 299.954.747,02	35%	ARS 1.016.795.752,62

Los montos de ganancia neta imponible enunciados en la escala antes referida serán ajustados anualmente, mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrado por el INDEC, a partir del 1º de enero de 2022. Los intereses pagados a las Sociedades Argentinas pueden estar sujetos al régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N° 830/2000. Dicha retención debe calcularse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que deberán pagar los residentes. Cualquier exclusión de dicho régimen de retención debe ser debidamente acreditada al agente de retención por la persona que la solicita.

La Resolución General (AFIP) N° 4190/2018, vigente desde enero de 2018, establece que el régimen de retención establecido por la Resolución General (AFIP) N° 830/2000 no es aplicable a personas humanas residentes y sucesiones indivisas, con relación a intereses y/o rendimientos devengados respecto de ciertos valores, incluidas las Obligaciones Negociables.

Si un beneficiario del exterior reside en una "jurisdicción no cooperante" o los fondos invertidos provienen de una "jurisdicción no cooperante" (según se definen en el presente), la exención del impuesto a las

ganancias respecto de intereses o rendimientos de las obligaciones negociables, o de las ganancias de capital resultantes de la enajenación de obligaciones negociables, cuya exención se encuentra establecida en el artículo 26, inciso u) de la LIG no será aplicable, y, por lo tanto, los intereses y/o el rendimiento respecto de las Obligaciones Negociables, así como cualquier ganancia de capital resultante de la enajenación de las Obligaciones Negociables (sin importar que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables), estarán sujetos a la retención del impuesto a las ganancias, como un pago único y definitivo, a una alícuota del 35%.

En el caso de intereses y/o rendimientos, la alícuota efectiva de retención será del: (i) 15,05% cuando el beneficiario del exterior sea una entidad bancaria o financiera sujeta a la supervisión del respectivo Banco Central u organismo equivalente, que esté radicado en una jurisdicción no considerada de nula o baja tributación, o se trate de una jurisdicción que haya suscripto con la República Argentina convenios de intercambio de información, y además que por aplicación de sus normas internas no pueda alegarse secreto bancario, bursátil o de otro tipo, ante el pedido de información del respectivo Fisco; o (ii) del 35% en los demás casos. Con relación a las ganancias de capital derivadas de cualquier forma de enajenación de las Obligaciones Negociables, la alícuota efectiva de retención será del 31,5% en todos los casos.

Es importante destacar que, con motivo de la sanción de la Ley N°27.541, aún quedan pendientes ciertas aclaraciones y definiciones (por ejemplo, la vigencia y alcance de algunas exenciones restablecidas por la Ley N° 27.541) que se esperan se harán a la brevedad. Los inversores deben consultar a su asesor fiscal para evaluar con mayor profundidad el potencial impacto fiscal en su caso específico.

Impuesto a los Bienes Personales

La Ley del Impuesto a los Bienes Personales ("IBP") Nº 23.966, y sus modificatorias, establece que todas las personas humanas domiciliadas en Argentina están sujetas a un impuesto sobre sus bienes situados tanto en el país como en el extranjero al 31 de diciembre de cada año. Las personas no domiciliadas en Argentina solo son responsables de este impuesto sobre sus bienes ubicados en Argentina al 31 de diciembre de cada año. Los títulos valores solo se consideran ubicados en Argentina cuando son emitidos por una entidad domiciliada en Argentina. A los efectos de esta Oferta, las Obligaciones Negociables existentes al 31 de diciembre serán un bien sujeto a este impuesto, si son finalmente emitidas en moneda extranjera o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención; o bien estarán exentas de este tributo, si son finalmente emitidas en moneda nacional y cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención (conf. exención incorporada por artículo 2 de la Ley 27.638).

La Ley N° 27.743, publicada en el Boletín Oficial el 8 de agosto de 2024, actualizó el mínimo no imponible, estableció nuevos valores para la escala progresiva del impuesto, eliminó la alícuota diferencial para los bienes mantenidos en el exterior y dispuso una reducción gradual de la alícuota aplicable para los ejercicios fiscales 2024 a 2027.

Al respecto, cabe señalar que el mínimo no imponible actualizado para el ejercicio fiscal 2024 queda fijado en ARS 292.994.964,89, y en ARS 1.025.482.377,13 para los inmuebles destinados a vivienda habitual. Adicionalmente, la tasa impositiva progresiva aplicable se reducirá para los distintos períodos fiscales, de la siguiente manera:

Para el año fiscal 2024: del 0,50% al 1,25%;

Para el año fiscal 2025: del 0,50% al 1,00%;

Para el año fiscal 2026: del 0,50% al 0,75%;

Para el año fiscal 2027: se fija en el 0,25%.

También se creó un “Régimen Especial de Ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales” (REIBP) mediante el cual las personas físicas pudieron optar por abonar el impuesto de los períodos fiscales 2023 a 2027 sobre una base imponible multiplicada por 5 y a una alícuota reducida y luego de lo cual se goza de estabilidad fiscal hasta el año 2038. Si el contribuyente se ha adherido al REIBP, el valor correspondiente a las Obligaciones Negociables no estará sujeto al impuesto a los bienes personales ni al patrimonio hasta el año 2027, y luego con estabilidad fiscal estará sujeto a una alícuota del 0,25% hasta el año 2038.

Por otra parte, quienes hayan cumplido con sus obligaciones del impuesto a los bienes personales al 31 de diciembre de 2023, y no se hayan adherido al régimen de regularización previsto en el Título II del

paquete fiscal (Régimen de Regularización de Activos) del Decreto N° 608/2024, gozan de una reducción de 0,50 puntos porcentuales en la alícuota vigente para los períodos 2023 a 2025.

Con relación a las personas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP se impone a los bienes existentes al 31 de diciembre de cada año si el valor de los mismos excede el mínimo no imponible de ARS 292.994.964,89 (conforme reciente modificación establecida por la Ley 27.743) se le aplicarán las escalas de alícuotas progresivas indicadas en los párrafos precedentes (según el período fiscal de que se trate).

Las personas humanas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas radicadas en el exterior estarán sujetas al IBP sobre el valor de los bienes situados en Argentina a una alícuota del 0,50%, que se duplicará para aquellos bienes que se presuman pertenecientes a personas humanas y sucesiones indivisas. Sin perjuicio de ello, no se deberá ingresar el impuesto si el mismo es igual o menor a ARS 255,75.

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de cada año.

Si bien los títulos valores, como las Obligaciones Negociables, cuya titularidad directa pertenezca a personas humanas y sucesiones indivisas radicadas en el exterior están técnicamente sujetos al IBP, si no han sido emitidas en moneda nacional o no cumplen con los Requisitos y Condiciones de la Exención, no se ha establecido ningún mecanismo para el pago de dicho impuesto respecto de ellos. El mecanismo de "Responsable Sustituto" establecido en el primer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP (personas físicas o jurídicas domiciliadas en Argentina que poseen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables) no es aplicable a las Obligaciones Negociables (tercer párrafo del artículo 26 de la ley de IBP).

La ley de IBP establece una presunción legal irrefutable en el sentido de que cualquier título valor emitido por emisores privados argentinos, y que es propiedad directa (titularidad directa) de una sociedad que (a) está domiciliada en una jurisdicción que no aplique el régimen de nominatividad de los títulos valores privados, y (b) ya sea que (i) de conformidad con sus estatutos o su naturaleza jurídica solo pueden realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su constitución y/o (ii) no pueda realizar ciertas transacciones autorizadas por sus estatutos o el régimen regulatorio aplicable en su jurisdicción de constitución; se consideran propiedad de personas humanas o sucesiones indivisas radicadas en Argentina y, por lo tanto, sujetos al IBP. En tales casos, la ley impone a las personas físicas o jurídicas domiciliadas en Argentina que tienen el condominio, posesión, uso, goce, disposición, depósito, tenencia, custodia, administración o guarda de las obligaciones negociables ("el Responsable Sustituto") la obligación de aplicar el impuesto al doble de la tasa que debe pagar el emisor argentino (1%). La ley de IBP también autoriza al Responsable Sustituto a reintegrarse el monto abonado, sin limitación, mediante retención o ejecución de los bienes que dieron lugar a dicho pago.

La mencionada presunción legal no se aplicará a las siguientes personas jurídicas del exterior que sean titulares directos de bienes, como las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguro, (b) fondos abiertos de inversión, (c) fondos de pensión y (d) bancos o entidades financieras cuyas casas matrices se encuentra en un país cuyo Banco Central o autoridad equivalente ha adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Bancos de Basilea.

El Decreto N° 988/2003 establece que la presunción legal antes mencionada no se aplicará a títulos valores privados u obligaciones negociables, si la oferta pública de dichos títulos ha sido autorizada por la CNV y negocien en bolsas o mercados de valores ubicados en Argentina o en el exterior. Para garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que no seremos responsables del ingreso del IBP como Responsables Sustitutos con relación a las Obligaciones Negociables, según lo establecido en la Resolución (AFIP) N° 2151/2006, debemos mantener en nuestros registros una copia certificada de la Resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y evidencia que dicha autorización se encuentra vigente al 31 de diciembre del año al que corresponda la liquidación del impuesto. Si la AFIP considera que el emisor no tiene los documentos requeridos para probar la autorización de la CNV o la autorización de las bolsas de valores locales o extranjeras, podemos ser responsables del pago del IBP. El emisor se compromete a cumplir con estos requisitos.

Impuesto al Valor Agregado

Todas las operaciones y transacciones financieras relacionadas con la emisión, suscripción, colocación, compra, transferencia, amortización, cancelaciones de las obligaciones negociables, pagos de capital y/o

intereses. o el rescate de las Obligaciones Negociables, y sus garantías, estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado de acuerdo con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables; siempre que se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones de la Exención previstos en el artículo 36.

Si la emisión no cumple con dichas condiciones, el artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que los beneficios resultantes del tratamiento fiscal otorgado por esa ley se perderán y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos a pagar por los Tenedores.

Impuesto a los Débitos y Créditos en cuentas bancarias argentinas

De conformidad con la Ley N° 25.413, y sus modificatorias, se aplica el impuesto a los débitos y créditos bancarios sobre (i) débitos y créditos en cuentas abiertas en instituciones financieras ubicadas en Argentina; (ii) operatorias mencionadas en (i) realizados sin intervención de cuentas bancarias por instituciones financieras argentinas, independientemente de la denominación que se otorgue a la operación, los mecanismos utilizados para llevarla a cabo (incluidos los movimientos de efectivo) y/o su instrumentación jurídica, y (iii) otras transacciones o transferencias y entregas de fondos independientemente de la persona o entidad que los realiza y el mecanismo utilizado. El artículo 45 de la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N° 27.541, publicada en el Boletín Oficial el 23/12/2019, agregó que cuando dichos débitos respondieran a extracciones en efectivo, bajo cualquier forma, será de aplicación el doble de la tasa vigente, no resultando de aplicación este incremento en la alícuota para las cuentas cuyos titulares sean personas humanas o personas jurídicas que revistan la condición de Micro y Pequeñas Empresas.

Si cualquier suma de dinero con relación a las Obligaciones Negociables se acredita en una cuenta abierta en una institución financiera local perteneciente a tenedores que no se benefician de un tratamiento impositivo específico, el crédito correspondiente estará sujeto al impuesto a una alícuota del 0.6%.

En general, las entidades financieras que participan actúan como agentes de percepción y agentes de liquidación del gravamen.

De conformidad con el Decreto N° 380/01 (y sus modificatorios), las siguientes transacciones se considerarán sujetas a impuestos bajo la Ley N° 25.413: (i) ciertas operaciones realizadas por entidades financieras en las que no se utilizan cuentas abiertas; y (ii) cualquier movimiento o entrega de fondos, incluso cuando se realice en efectivo, que cualquier persona, incluidas las entidades financieras argentinas, realice por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, independientemente de los medios utilizados para su ejecución. La resolución (AFIP) N° 2111/06 establece que "movimiento o entrega de fondos" son aquellos realizados a través de sistemas de pago organizados en sustitución de cuentas bancarias.

El Decreto N° 409/2018 (publicado en el Boletín Oficial el 7 de mayo de 2018) establece que los propietarios de cuentas bancarias que están sujetos a la alícuota general del impuesto del 0.6% sobre cada débito y cada crédito, pueden computar el 33% del impuesto pagado por las sumas acreditadas y/o debitadas en sus cuentas bancarias como crédito de impuestos (anteriormente, el Decreto N° 534/04 sólo permitía el cómputo como pago a cuenta del 33% del impuesto abonado por los créditos bancarios, no así sobre los débitos bancarios). Los contribuyentes que están sujetos al impuesto a una alícuota del 1.2% pueden computar el 33% del impuesto pagado como crédito de impuestos (anteriormente, el porcentaje era del 17%). En ambos casos, dichos montos pueden utilizarse como crédito para el Impuesto a las Ganancias o la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas. Con relación a las pequeñas y medianas empresas, el porcentaje que puede computarse como crédito para el impuesto a las ganancias puede ser mayor. El monto excedente no puede compensarse con otros impuestos ni transferirse a favor de terceros, sino que puede trasladarse, hasta su agotamiento, a otros períodos fiscales del impuesto a las ganancias.

El artículo 10 del Decreto N° 380 establece que los débitos y créditos de y en cuentas corrientes especiales no están sujetos a este impuesto si los titulares de dichas cuentas son personas jurídicas del exterior y las cuentas se utilizan exclusivamente para la realización de inversiones financieras en Argentina (artículo 10, inciso (s) del Anexo del Decreto N° 380/2001 y su Decreto modificatorio N° 1364/04).

El artículo 10 del Decreto N° 380 establece otra exención para ciertas operaciones, incluidas las operaciones de débito y crédito relacionadas con cuentas utilizadas exclusivamente para las operaciones inherentes a su actividad específica, por los mercados autorizados por la CNV y sus agentes, las bolsas de

comercio que no tengan organizados mercados de valores, entidades de compensación y liquidación de operaciones, autorizadas por la CNV.

El Decreto N° 737/2024 (publicado el 16.08.2024 en el boletín oficial), le agregó al nombrado artículo 10 del Decreto N° 380 un inciso final que agrega otra exención que dice como sigue: *"Cuentas recaudadoras especiales a las que se refiere el artículo 6° del Decreto N° 731/24, utilizadas en forma exclusiva en la administración y operatoria de transferencias y pagos que constituyan propinas en los términos del citado Decreto".*

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Cualquier persona habitualista, o que se presume que se dedica habitualmente a actividades en cualquier jurisdicción local argentina (incluidas las 23 provincias argentinas y la Ciudad de Buenos Aires) donde recibe ingresos por intereses u otras ganancias derivadas de la disposición de las Obligaciones Negociables, podrían estar sujetos al impuesto sobre los ingresos brutos a alícuotas que varían según las leyes específicas de cada provincia argentina, a menos que aplique una exención.

En ciertas jurisdicciones, como la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, los intereses y actualizaciones devengadas y el precio de venta en caso de transferencia de cualquier obligación negociable emitida bajo la Ley de Obligaciones Negociables están exentos del impuesto sobre los ingresos brutos, siempre que las obligaciones negociables estén exentas del impuesto a las ganancias.

Dado que la Ley de Solidaridad y Reactivación Productiva N° 27.541 restableció en el impuesto a las ganancias la exención para los sujetos personas humanas, resultaría aplicable la exención en el impuesto sobre los ingresos brutos en las jurisdicciones mencionadas.

El beneficio exentivo de los ingresos provenientes de toda operación sobre obligaciones negociables emitidas de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables N° 23.576, la percepción de intereses y actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia, también aplica a sujetos Beneficiarios del Exterior. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, aún en el supuesto de tener que abonarse el impuesto, en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no existe un procedimiento para el ingreso del impuesto por parte de Beneficios del Exterior.

Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que consideren el posible impacto del impuesto sobre los ingresos brutos en función de las leyes aplicables que puedan ser relevantes.

Impuesto de sellos

El impuesto de sellos es un impuesto local aplicable a actos y contratos de carácter oneroso formalizados en instrumentos públicos y/o privados llevados a cabo en Argentina o, si se ejecutan en el extranjero, en la medida en que dichos instrumentos tengan efectos en una o más jurisdicciones dentro de Argentina. En general, este impuesto se calcula sobre el valor económico del acto/contrato.

Dado que el impuesto de sellos es un impuesto local, cada provincia argentina y la Ciudad de Buenos Aires establecen su propio tratamiento impositivo de conformidad con sus regulaciones locales. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, ambas jurisdicciones eximen del impuesto de sellos a los actos, contratos y transacciones, incluida la entrega o recepción de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas de conformidad con la Ley de Obligaciones Negociables. Esta exención también aplica a los aumentos de capital realizados para la emisión de acciones a entregar, por conversión de obligaciones negociables, como así también, a la constitución de garantías reales o personales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión, ya sea anteriores, simultáneos o posteriores a tal emisión.

Se encuentran asimismo exentos de la aplicación de este impuesto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados con la emisión de títulos representativos de deuda de sus emisores y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales por parte de sociedades autorizadas por la CNV a hacer oferta pública. Esta exención aplica asimismo a las garantías relacionadas con las emisiones. Esta exención aplica si la autorización para colocar las obligaciones negociables a través de una oferta pública se solicita dentro de los 90 días corridos posteriores, y si la colocación de los valores se realiza dentro de los 180 días corridos posteriores a la autorización para colocar dichos valores por oferta pública.

Los códigos fiscales de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires también eximen de este

impuesto a los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la CNV, como es el caso de las Obligaciones Negociables.

Teniendo en cuenta la autonomía conferida a cada jurisdicción provincial con relación a asuntos impositivos, se debe analizar cualquier efecto potencial derivado de estas transacciones, además del tratamiento impositivo establecido por las otras jurisdicciones provinciales. Se recomienda a los tenedores que consideren participar en esta Oferta que tengan en cuenta el posible impacto del impuesto de sellos según la jurisdicción local involucrada.

Otros impuestos

No existen impuestos federales aplicables a sucesiones o impuestos aplicables a la donación, la propiedad, la transferencia gratuita o la disposición de las Obligaciones Negociables.

Sin embargo, a nivel provincial, la provincia de Buenos Aires estableció un impuesto sobre la transmisión gratuita de bienes, incluyendo herencias, legados, donaciones, anticipos de herencias y cualquier otro vehículo que implique un enriquecimiento patrimonial a título gratuito, según lo establece la Ley N° 15.391. Los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes ubicados dentro y fuera de la Provincia de Buenos Aires, y los contribuyentes domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires están sujetos al impuesto a la transmisión gratuita de bienes respecto de los bienes ubicados en dicha jurisdicción. Por lo tanto, la transmisión gratuita de las obligaciones negociables podría estar sujeta a este impuesto, aunque ciertas transferencias de bienes pueden estar exentas del impuesto en la medida en que el valor agregado de los bienes que se transfieran sea igual o inferior a una suma determinada por las normas locales aplicables.

Están exentas del impuesto mencionado las transmisiones a título gratuito cuando su valor, en conjunto, y sin calcular las deducciones, exenciones y exclusiones, sea igual o inferior a ARS 2.038.752. En el caso de los padres, hijos y cónyuge, dicha cantidad será de ARS 8.488.486.

En cuanto a la tasa aplicable, son escalas progresivas que actualmente van del 1,603% al 9,513% (conf. Ley Nº 15.391 de la Provincia de Buenos Aires). Las mismas se han establecido en función del grado de parentesco y de la base imponible en cuestión.

Se alienta a los tenedores a consultar a un asesor fiscal sobre las consecuencias fiscales particulares que surgen en las jurisdicciones involucradas.

Tasa de justicia

Si resulta necesario iniciar procesos de ejecución respecto de las Obligaciones Negociables en Argentina, se deberá ingresar una tasa de justicia (actualmente a una alícuota del 3.0%) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales argentinos que se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires.

Tratados para evitar la doble imposición

Argentina ha firmado tratados para evitar la doble imposición ("TDI"), que pueden establecer determinados beneficios fiscales al beneficiario del exterior que obtiene ingresos de origen argentino, con las siguientes jurisdicciones: Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Dinamarca, Finlandia, Francia, Alemania, Italia, México, Noruega, Qatar, Rusia, España, Suecia, Suiza, Países Bajos, Reino Unido,Emiratos Árabes Unidos, Turquía y China. Recientemente, el Poder Ejecutivo de Argentina firmó TDI con Luxemburgo, Japón y Austria, pero están pendientes de aprobación por el Congreso de la Nación. Actualmente no hay TDI en vigor entre Argentina y Estados Unidos.

Actualmente, existe un acuerdo vigente entre Argentina y Estados Unidos para el intercambio automático de información en el marco de los Informes País por País y para la implementación de la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras (FATCA). Sin embargo, no existen tratados o convenios tributarios vigentes entre Argentina y Estados Unidos.

A partir del 1 de enero de 2023, el acuerdo entre Argentina y Estados Unidos prevé que, sujeto al cumplimiento de los protocolos de confidencialidad requeridos por Estados Unidos para el manejo de información tributaria, ARCA recibiría información sobre residentes argentinos para el período 2023.

Ingreso de fondos provenientes de una jurisdicción de baja o nula tributación o de una jurisdicción no

cooperante

De conformidad con una presunción legal establecida en el artículo 18.2 de la ley de Procedimiento Fiscal de Argentina, el ingreso de fondos provenientes de países considerados como "jurisdicciones de baja o nula tributación" (como se definen en el artículo 20 de la LIG), independientemente de su naturaleza o tipo de transacción, se considerará como un incremento patrimonial no justificado para el receptor local.

El incremento patrimonial no justificado mencionado en el párrafo anterior deberá tributar de la siguiente manera:

(i) El impuesto a las ganancias según el esquema de alícuotas escalonadas previsto en la Ley 27.630 ya mencionado (que van del 25% al 35% según el monto de la ganancia neta imponible), que se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

(ii) El impuesto al valor agregado a una alícuota del 21%, que también se calculará sobre el 110% del monto de la transferencia.

El residente argentino puede refutar dicha presunción legal acreditando ante la AFIP que los fondos se originaron en actividades efectivamente realizadas por el contribuyente o por un tercero en dichos países, o que dichos fondos fueron declarados oportunamente.

De acuerdo con el artículo 20 de la LIG, las “jurisdicciones de baja o nula tributación” se definen como países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales en los que la tributación máxima a la renta empresaria sea inferior al 60% de la alícuota mínima del impuesto a las ganancias corporativas establecida en el artículo 73, de la LIG. A su vez, el artículo 25 del Decreto N° 862/2019 (en adelante, el "Decreto Reglamentario de la LIG") establece que, a los efectos de determinar el nivel de imposición mencionado en el artículo 20 de la LIG, los sujetos del impuesto a las ganancias deben considerar la tasa total de tributación que se aplica en cada jurisdicción, independientemente del nivel de gobierno que establezca dicha tasa. Por “régimen tributario especial” se entiende toda regulación o esquema específico que se aparte del régimen general de imposición a la renta corporativa vigente en ese país y que dé por resultado una tasa efectiva inferior a la establecida en el régimen general.

La LIG define "jurisdicciones no cooperantes" como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. El artículo 19 de la LIG también considera que aquellos países con los que Argentina ha firmado un acuerdo con el alcance definido anteriormente y no cumplen efectivamente con el deber de intercambiar información serán considerados no cooperantes. Además, los acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina. Por último, el artículo 19 de la LIG establece que el Poder Ejecutivo debe elaborar una lista de las jurisdicciones no cooperantes con base en los criterios descriptos anteriormente. El Poder Ejecutivo Nacional elaboró un listado de jurisdicciones no cooperantes contenido en el artículo 24 del Decreto Reglamentario de la LIG. Este listado podría ser modificado, por lo que se recomienda a los potenciales inversores consultarlo antes de realizar inversiones relacionadas con las obligaciones negociables.

De conformidad con las disposiciones de la Ley N° 27.430 en relación con las "jurisdicciones no cooperantes" (es decir, países o jurisdicciones que no han celebrado ningún acuerdo de intercambio de información en materia tributaria con Argentina o convenios para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información, o bien que no cumplen efectivamente con el intercambio de información), el Decreto Reglamentario de la LIG establece que se considera que los acuerdos cumplen con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal cuando las partes se comprometen a utilizar sus facultades para obtener la información solicitada sin que puedan negarse a proporcionarla sobre la base de que (i) dicha información obra en poder de un banco o cualquier otra institución financiera, un beneficiario o cualquier otra persona que actúe en su calidad de agente o fiduciario, o (ii) dicha información está relacionada con cualquier interés en un sujeto extranjero.

Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

Se requiere un juicio significativo al determinar los pasivos y activos por impuestos corrientes y diferidos. El impuesto corriente se provisiona de acuerdo con los montos que se espera pagar y el impuesto diferido

se provisiona sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores en libros, a las alícuotas que se espera estén vigentes al momento de su reversión.

Se reconoce un activo por impuesto diferido en la medida en que exista la probabilidad de que se disponga de ganancias imponibles futuras contra las cuales se puedan utilizar las diferencias temporarias, basado en los presupuestos de la gerencia con respecto a los montos y la oportunidad de las ganancias imponibles futuras. Luego se debe determinar la posibilidad de que los activos por impuesto diferido se utilicen y compensen contra ganancias imponibles futuras. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, por ejemplo, cambios en la legislación impositiva o el resultado de la revisión definitiva de las declaraciones juradas de impuestos por parte del fisco y los tribunales fiscales.

Las ganancias fiscales futuras y la cantidad de beneficios fiscales que son probables en el futuro se basan en un plan de negocios a mediano plazo preparado por la administración el cual se basa en expectativas que se consideran razonables.

EL RESUMEN PRECEDENTE NO CONSTITUYE UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS RELACIONADAS A LA TITULARIDAD DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

Para mayor información, véase la sección "*Información Adicional*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024

LOS TENEDORES Y ADQUIRENTES POTENCIALES DEBEN CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES IMPOSITIVOS EN LO QUE SE REFIERE A LAS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS APLICABLES.

c) Documentos a disposición

El presente Suplemento de Prospecto y el Prospecto (incluyendo los estados contables que se mencionan) se encuentran a disposición del inversor en nuestra página web www.cresud.com.ar, en la página web de los mercados donde estén listadas o se negocien las Obligaciones Negociables (entre ellos, sin limitación, www.bolsar.info en el caso de BYMA y la Página Web de A3 Mercados) y en la Página Web de la CNV, bajo el ítem *"Empresas"*. Asimismo, estarán disponibles en nuestras oficinas en Carlos Della Paolera 261, 9° piso (C1001ADA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los días hábiles de 10:00 a 17:00 horas y en las oficinas de los Colocadores:

(i) BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Tucumán 1, Piso 19 "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(ii)** Banco Hipotecario S.A., Reconquista 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(iii)** Futuros y Opciones.com S.A., Della Paolera 261, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(iv)** Banco Santander Argentina S.A., Av. Juan de Garay 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(v)** Balanz Capital Valores S.A.U., Av. Corrientes 316, Piso 3, Oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(vi)** Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(vii)** Banco Patagonia S.A., Av. de Mayo 701, Piso 24, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(viii)** SBS Trading S.A., Av. E. Madero 900, Piso 19, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(ix)** Petrini Valores S.A., 25 de Mayo 267, Piso 3,Ciudad de Córdoba, Argentina; **(x)** Cocos Capital S.A., Av. del Libertador 602, Piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xi)** Banco de la Provincia de Buenos Aires, San Martín 108, Piso 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xii)** Facimex Valores S.A., Olga Cossettini 831, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xiii)** Industrial Valores S.A., Maipú 1210, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xiv)** Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U., Cecilia Grierson 355, Piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xv)** S&C Inversiones S.A., Av. Hipólito Yrigoyen 146, Piso 9, Ciudad de Córdoba, Argentina; **(xvi)** Macro Securities S.A.U., Av. Eduardo Madero 1182, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xvii)** Puente Hnos. S.A., Tucumán 1, Piso 14, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xviii)** Invertir en Bolsa S.A., Av. del Libertador 498, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xix)** Banco de Servicios y Transacciones S.A.U., Tte. Gral. Juan Domingo Perón 646, Piso 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; **(xx)** Banco BBVA Argentina S.A., Av. Córdoba 111, Piso 31, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina; y **(xxi)** ST Securities S.A.U., Tte. Gral. Juan Domingo Perón 646, piso 4, Ciudad Autonoma de Buenos Aires, Argentina.

INFORMACIÓN ANUAL

Se recomienda a los potenciales Inversores revisar conjuntamente con esta sección la sección "*Antecedentes Financieros Anuales*" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024 y "*Antecedentes Financieros Trimestrales*" de este Suplemento de Prospecto con información correspondiente al periodo trimestral finalizado el 30 de septiembre de 2025.

La presente sección contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor en relación con la presente emisión, conforme las normas vigentes.

Los Estados Financieros del Ejercicio al 30 de junio de 2025 de la Compañía han sido presentados con fecha 8 de septiembre de 2025 bajo el Documento N° 3412340 están disponibles en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv, en el ítem *"Empresas"*.

La información financiera consolidada anual incluida en la presente sección no es comparable con la información trimestral presentada en el presente Suplemento, ya que la información anual no fue reexpresada por ajuste por inflación al 30 de septiembre de 2025.

INFORMACIÓN DEL EMISOR

Descripción del sector en que desarrollamos nuestra actividad.

Somos una de las compañías agropecuarias argentinas líderes en la producción de bienes agropecuarios básicos con presencia creciente en el sector agropecuario de Brasil, a través de nuestra inversión en BrasilAgro, y en otros países Latinoamericanos.

Realizamos actividades de producción agropecuaria, entre las que se incluyen: (i) producción de granos y caña de azúcar; y (ii) producción ganadera.

Adicionalmente, participamos en el negocio inmobiliario de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA, una de las compañías inmobiliarias líderes de Argentina. IRSA se dedica a una amplia gama de actividades inmobiliarias, que incluyen: (i) el desarrollo, adquisición y operación de edificios de oficinas para alquiler, centros comerciales y hoteles de lujo en Argentina; (ii) el desarrollo de inmuebles residenciales; y (iii) oportunidades de inversión fuera de la Argentina.

Descripción del negocio.

Nuestra Compañía

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. Realizamos diversas actividades agropecuarias tales como la producción de granos y caña de azúcar siguiendo un modelo de negocios que consiste en la adquisición, desarrollo y explotación de propiedades agrícolas con perspectivas atractivas de producción agropecuaria y/o apreciación y la venta selectiva de dichas propiedades cuando la valorización se haya materializado. Nuestras acciones están listadas en BYMA y en NASDAQ en los Estados Unidos de América.

Por otra parte, participamos directamente en el sector de bienes raíces de Argentina a través de nuestra subsidiaria IRSA, una de las compañías líderes de *real estate* en Argentina. IRSA se dedica al desarrollo, adquisición y operación de centros comerciales, oficinas *premium*, y hoteles de lujo en Argentina. Sus acciones están listadas en BYMA y en el NYSE.

Al 30 de junio de 2025, éramos propietarios de 27 campos con aproximadamente 578.217 hectáreas y durante el ejercicio explotamos una superficie aproximada de 596.017 hectáreas (incluye superficies vendidas durante el ejercicio) distribuidos en Argentina, Brasil, Bolivia y Paraguay, de las cuales aproximadamente 105.317 hectáreas se destinaron para la producción de granos, aproximadamente 69.029 hectáreas se destinan a la explotación ganadera, 85.000 hectáreas se destinan a la explotación de ganado lanar y aproximadamente 19.694 hectáreas se arriendan a terceras partes para la producción de granos y carne.

Las restantes 316.977 hectáreas 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):

	Al 30 de junio de:				
	2025 [1]	**2024** [1]	**2023** [1]	**2022** [1]	**2021** [1]
	Hectáreas				
Granos [2]	246.424	232.472	223.178	220.663	224.185
Hacienda [3]	82.621	81.605	82.431	78.537	80.835
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**

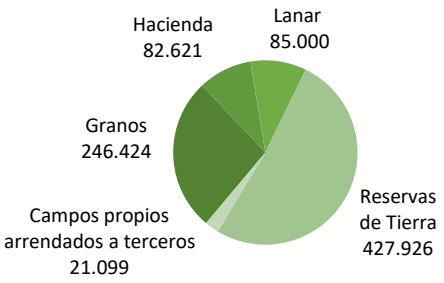
(1) Incluye Brasil, Paraguay, Agro-Uranga S.A al 34,86% y 132.000 has en Concesión.
(2) Incluye trigo, maíz, girasol, soja, sorgo y otros.
(3) Cría y engorde.

Operaciones y principales actividades del Negocio Agropecuario

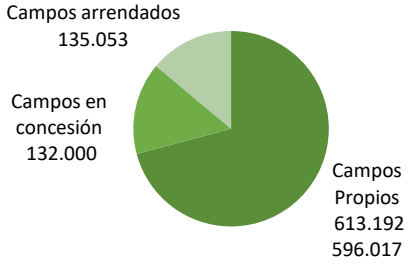
Durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, desarrollamos operaciones en 27 campos propios y/o de nuestras subsidiarias y/o afiliadas y 126 campos arrendados. Algunos de los campos que poseemos están destinados a más de una actividad productiva al mismo tiempo.

En el siguiente gráfico se presenta, para el ejercicio 2025, la superficie, expresada en hectáreas, en explotación para cada una de las actividades (Incluye producción por doble cosecha), así como la superficie en explotación y hectáreas como reservas de tierras.

Superficie en explotación por actividad



Superficie en explotación y reserva 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	-	-

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, 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. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto, se ha cobrado debidamente un monto de USD 1,1 millones, mientras que el saldo pendiente de USD 1,13 millones, garantizado con hipoteca y con vencimiento original en septiembre de 2025, se encuentra en proceso de renegociación para extender su vencimiento hasta septiembre de 2026. 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%.

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, añadimos a nuestro portfolio un total de 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
	(hectáreas)	
Argentina	1.022	1.300
Brasil	681	3.616
1.703 4.916 Total	**1.022**	**1.300**

Resultados

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

	PF2025	PF2024	Var 2025 vs. 2023
	(en millones de ARS)		%
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 de cultivos medido en toneladas:

	Al 30 de junio de				
Volumen de Producción [(1)]	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
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

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:

Ejercicio Fiscal 2025

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**

Ejercicio Fiscal 2024

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**

Ejercicio Fiscal 2023

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**

Ejercicio Fiscal 2022

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**

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.L. [1]	M.E. [2]	Total	M.L. [1]	M.L. [1]	M.E. [2]	Total	M.L. [1]	M.L. [1]	M.E. [2]	Total	M.L. [1]	M.E. [2]	Total
Maíz	195,0	26,7	221,7	351,49	184,5	241,4	110,1	351,49	184,5	241,4	110,1	351,49	184,5	64,1	389,5
Soja	138,5	148,6	287,1	270,12	163,9	150,2	119,9	270,12	163,9	150,2	119,9	270,12	163,9	110,2	420,4
Trigo	28,4	-	28,4	31,14	16,9	31,1	-	31,14	16,9	31,1	-	31,14	16,9	-	43,8
Sorgo	13,2	-	13,2	4,17	15,5	4,2	-	4,17	15,5	4,2	-	4,17	15,5	-	0,8
Girasol	0,6	-	0,6	3,52	8,3	3,5	-	3,52	8,3	3,5	-	3,52	8,3	-	9,3
Algodón	13,5	5,8	19,3	18,71	6,9	15,1	3,6	18,71	6,9	15,1	3,6	18,71	6,9	2,1	4,5
Otros	13,3	-	13,3	18,15	9,5	18,2	-	18,15	9,5	18,2	-	18,15	9,5	-	5,0
Total de Granos (mil ton)	**402,5**	**181,1**	**583,6**	**697,3**	**405,5**	**463,7**	**233,6**	**697,3**	**405,5**	**463,7**	**233,6**	**697,3**	**405,5**	**176,4**	**873,3**
Caña de Azúcar (mil ton)	**1.840,6**	**-**	**1.840,6**	**1.488,5**	**1.640,4**	**1.488,5**	**-**	**1.488,5**	**1.640,4**	**1.488,5**	**-**	**1.488,5**	**1.640,4**	**-**	**2.226,2**
Hacienda Carne (mil ton)	**16,6**	**-**	**16,6**	**49,5**	**10,4**	**49,5**	**-**	**49,5**	**10,4**	**49,5**	**-**	**49,5**	**10,4**	**-**	**19,3**

(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 Agrouranga (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: (i) condiciones climáticas; y (ii) 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 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, 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 Agro Uranga 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 finalizado el 30 de junio de 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.

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	11.569	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 durante el año fiscal 2025 en comparación con el mismo período de los últimos dos años:

Granos

	PF 2025	PF 2024	Var 2025 vs. 2024
	(En millones de ARS)		%
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)
Ganancia bruta	**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)
(Pérdida)/Ganancia operativa	**(5.592)**	**3.888**	**-**
Resultado por participación en asociadas	363	2.158	(83,2)
(Pérdida)/Ganancia de la actividad	**(5.229)**	**6.046**	**-**

Caña de Azúcar

	PF 2025	PF 2024	Var 2025 vs. 2024
	(En millones de ARS)		%
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
Ganancia bruta	**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)
Otras ganancias operativas, netas	(2.870)	(1.219)	135,4
(Pérdida)/Ganancia operativa	**8.931**	**4.274**	**109,0**
(Pérdida)/Ganancia 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:

	PF 2025	PF 2024	PF 2023	PF 2022	PF 2021
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.

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

Stock de Hacienda	**Al 30 de junio de**				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
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 el año fiscal 2025 en comparación con el mismo período del año anterior:

	PF 2025	**PF 2024**	**Var 2025 vs. 2024**
	(En millones de ARS)		%
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 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
Pérdida/Ganancia operativa	**8.540**	**(7.180)**	**-**
Resultado por participación en asociadas	5	3	66,7
Ganancia/Pérdida 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.

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante el año fiscal 2025 en comparación con el año anterior:

	PF 2025	**PF 2024**	**Var 2025 vs. 2024**
	(en millones de ARS)		%
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)
Otras 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

Incluimos dentro de "Otros" los resultados provenientes de nuestra inversión en Futuros y Opciones.Com S.A. ("FyO").

Resultados

A continuación, mostramos los resultados del segmento durante el año fiscal 2025 en comparación con el año anterior:

	PF 2025	PF 2024	Var 2025 vs. 2024
	(en millones de ARS)		%
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 administración	(13.194)	(13.093)	0,8
Gastos de comercialización	(21.988)	(19.024)	15,6
Otras resultados operativos, netos	2.472	7.904	(68,7)
Pérdida/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 el año fiscal 2025 en comparación con el año anterior:

	PF 2025	PF 2024	Var 2025 vs. 2024
	(en millones de ARS)		%
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, nuestra participación en FYO era de 51,2%.

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. 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 Global

Durante 2025, 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.

Portfolio de Propiedades

Al 30 de junio de 2025, éramos 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 [3] (has)	Lanar [3] (has)	Agricultura [3] (has)	Ganado [2] (Cabezas)
El Recreo	Recreo	Catamarca	May '95	12.395	Reserva				
Los Pozos [4]	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	Cordoba	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	Conhello	La Pampa	Jun '23	1.250	Agricultura			1.200	
Jatobá	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				
17.566São 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 S.A.	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 del 34,86% en Agro-Uranga S.A.
(2) No incluye ganado ovino ni ganado en campos vendidos o alquilados.
(3) Representa el uso potencial de los campos durante el ejercicio.

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 cuenta con 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 destinaba 7.633 hectáreas a la producción agrícola, incluyendo el doble cultivo.

San Pedro

El campo “San Pedro” fue comprado el 1 de septiembre de 2005. Tiene 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

En marzo de 2011, adquirimos una Finca ubicada 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 Conhello, 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 más.

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 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 nuestra filial BrasilAgro)

Jatoba

Jatobá es un establecimiento en la región noreste de Brasil, con una superficie total de 8.868 hectáreas. Jatobá fue adquirida en marzo de 2007. Consideramos que este campo se encuentra en una ubicación muy ventajosa para el movimiento de cultivos, ya que está cerca del Puerto de Candeias, en el Estado de Bahía. Durante la temporada 2024/2025 se destinaron a la agricultura 6.729 hectáreas.

Alto Taquari

Alto Taquari está ubicado en el distrito municipal de Alto Taquarí, 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 un campo de 24.885 hectáreas, con 14.815 hectáreas dedicadas a la producción agrícola ganadera. Está ubicado en el distrito municipal de Correntina, Estado de Bahía. El parque fue adquirido en noviembre de 2007.

Nueva Burití

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.

San José

Ubicado en São Raimundo das Mangabeiras, en el estado de Maranhão. Con una superficie total de 17.566 hectáreas, con 11.904 hectáreas de superficie cultivable. Fue adquirida en febrero de 2017.

Arrojadinho

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

Río del Medio

Ubicado en Correntina, en el estado de Bahía. Con una superficie total de 5.753 hectáreas, de las cuales 3.947 hectáreas se destinan a actividades agrícolas. Fue adquirido en enero de 2020.

Serra Grande

Ubicado 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 adquirida en mayo de 2020.

Panamby

En septiembre de 2022 adquirimos el campo Panamby, ubicada en el municipio de Querência, en el Estado de Mato Grosso. Panamby tiene una superficie de 10.844 hectáreas, de las cuales 5.427 hectáreas son hectáreas agrícolas.

Paraguay (a través de BrasilAgro)

Marangatú / Udra

Somos propietarios, a través de BrasilAgro, de los campos “Marangatú /UDRA”, ubicadas en Mariscal José Félix Estigarribia, Departamento de Boquerón, Chaco Paraguayo, República del Paraguay, con una superficie de 58.722 hectáreas, de las cuales 11.923 hectáreas han sido destinadas a la actividad agrícola y 4.543 hectáreas a ganadería.

Bolivia (a través de BrasilAgro)

En febrero de 2021, la empresa vendió a BrasilAgro el 100% de las acciones de sus filiales de control indirecto, Agropecuaria Acres del Sud SA, Ombu Agropecuaria S.A., Yatay Agropecuaria SA y Yuchan Agropecuaria S.A. propietarias de aproximadamente 9.900 hectáreas agrícolas en la zona núcleo de Bolivia. por la suma aproximada de USD 30 millones.

Las Londrás

El 22 de enero de 2009 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del campo “Las Londras”, tiene una superficie de 4.555 hectáreas y está ubicada en la Provincia de Guarayos, República de Bolivia.

Acres del Sud es demandante en una demanda en la Sala 2 del Tribunal Agroambiental de Santa Cruz que busca la nulidad de la Resolución Definitiva de Saneamiento - RASS No. 0504/2021 de 25 de noviembre de 2021, mediante la cual el Instituto Nacional de Reforma Agrária e Servicio Nacional de Areas Protegidas - INRA (i) determinó que la fracción Acres del Sud (anteriormente denominada Las Londras I, Las Londras II y Las Londras III), se encuentra superpuesta a la Reserva Forestal Guarayos, declarando la ilegalidad de la posesión de Acres del Sud respecto al predio denominado Acres del Sud en una superficie de 4.435.1 hectáreas; y (ii) lo declaró como tierras fiscales no disponibles, quedando sólo 50 hectáreas de un total de

4.485,1 hectáreas. Brasilagro no ha constituido provisión alguna en relación con este procedimiento. El 13 de septiembre de 2023, la Sala 2ª del Tribunal Agroambiental de Santa Cruz desestimó la demanda por infundada, manteniendo firme y persistente la Resolución Definitiva de Saneamiento - RASS Nº 0504/2021 del 25 de noviembre de 2021. El 15 de enero de 2024, Agropecuaria Acres del Sud presentó una acción de amparo constitucional para impugnar a fallo emitido por el Tribunal Agroambiental y el 25 de enero de 2024, a Cuarta Sala Constitucional emitió a Sentencia No 04/24, anulando la decisión emitida en el 13 de septiembre de 2023 por el Tribunal Agroambiental y determinó que el Tribunal Agroambiental emita un nuevo fallo considerando los argumentos presentados por la Corte Constitucional. Acres del Sud, basada en la evaluación de los asesores legales externo en Bolivia, acredita que es posible que el Tribunal Agroambiental emita una nueva falta favorable, motivo por lo cual Acres del Sud no ha constituido provisión sobre el tema.

El 16 de octubre de 2025, la Sala 2 del Tribunal Agroambiental declaró la nulidad de la Resolución Definitiva de Saneamiento (RASS) N° 0504/2021 de fecha 25 de noviembre de 2021 hasta el Informe de Conclusiones, ordenando al Ministerio de Medio Ambiente y Agua y al Ministerio de Desarrollo Rural y Tierras realizar una nueva redefinición de los límites de la Reserva Forestal Guarayos.

San Rafael

El 19 de noviembre de 2008 se firmó la protocolización del contrato por el boleto de compraventa del campo “San Rafael”. Este campo está ubicado en la Provincia de Guarayos, República de Bolivia, y tiene una superficie de 3.109 hectáreas, las cuales fueron utilizadas para la producción agrícola. durante la campaña agrícola 2024/2025.

La Primavera

El 7 de junio de 2011 adquirimos “La Primavera”, ubicado en la provincia de Guarayos, en la República de Bolivia, con una superficie aproximada de 2.356 hectáreas. Durante la temporada 2024/2025 este campo fue destinada a la producción agrícola.

Administración de campos

A diferencia de los campos tradicionales argentinos, de explotación familiar, centralizamos las decisiones políticas en un Comité Ejecutivo, que se reúne en forma semanal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La administración de los campos individuales se delega en administradores de campos, que son responsables por la operación de los campos que tienen a su cargo. El Comité Ejecutivo dicta las normas comerciales y de producción en función de las ventas, las expectativas de mercado y la asignación de riesgos.

Rotamos el uso de nuestras pasturas entre la producción agrícola y el pastoreo, con una frecuencia que depende de la ubicación y las características del campo. El uso de técnicas de conservación (incluida la explotación con el método de siembra directa) con frecuencia nos permite mejorar los resultados agrícolas.

Después de adquirir campos, invertimos en tecnología con el objeto de mejorar la productividad y aumentar el valor del campo. Al momento de la adquisición, puede ocurrir que una determinada extensión de campo se encuentre subutilizada o que la infraestructura requiera mejoras. Hemos invertido en alambrado tradicional y con boyero eléctrico, bebederos para rodeos de ganado, equipos de riego y maquinarias, entre otras cosas.

Principales Mercados

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.

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 precios 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.

Clientes

Para el ejercicio económico 2024 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 S/A, ACA, Glencore, Quilmes, COFCO, Grobocopatel, Molinos Río de la Plata, Boomalt 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.

Canales de comercialización y métodos de venta

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 89% de nuestros contratos a futuro y opciones se celebran en el Mercado a Término de Buenos Aires y el 11% en la Chicago Board of Trade como cobertura.

Hacienda

Los canales de comercialización son variados. Vendemos en forma directa a frigoríficos y supermercados locales, ferias y remates. Entre nuestros clientes se encuentran Firgorífico Swift, Arre Beef S.A., Colombo y Magliano S.A., Frimsa S.A. y Frigorífico General Pico S.A., a precios basados en el precio de categorías de exportación y locales.

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

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.

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 del Negocio Agropecuario

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.

Procedimientos legales

No somos parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra nosotros y/o nuestras subsidiarias fuera de lo descripto a continuación.

Inversiones Ganaderas S.A.

Exagrind S.A. interpuso una demanda contra Inversiones Ganaderas S.A. (IGSA) (una ex-subsidiaria fusionada con la Compañía) y Tali Sumaj por daños y perjuicios derivados de un incendio en uno de los establecimientos rurales de la Compañía, Estancia “San Rafael”, vecina al campo Tali Sumaj de Exagrind, en la Provincia de Catamarca, Argentina. El incendio se produjo el 6 de septiembre de 2000. Pesa un embargo sobre el inmueble y Exagrind S.A. solicitó que la medida se extienda a un embargo sobre las cuentas bancarias. Esta resolución fue impugnada y, hasta la fecha, las cuentas no han sido embargadas. Asimismo, existe otra causa judicial caratulada “Exagrind S.A. Estancia San Rafael c/ Inversiones Ganaderas S.A. s/ Incidente de extensión de responsabilidad” (147/11) en virtud de la cual Exagrind S.A. solicitó una medida preventiva contra Cresud, la cual no se ha implementado. Sin perjuicio de ello, esta medida fue apelada por Cresud y, hasta la fecha, las cuentas no han sido embargadas.

En diciembre de 2017 se emitió la sentencia de primera instancia. Según la misma, Cresud fue condenado a indemnizar por daños y perjuicios a Exagrind S.A. No obstante, el monto de los daños y perjuicios se determinará en el momento de la ejecución. El 4 de abril de 2018, la sentencia fue apelada por Cresud. En junio de 2020 fue desestimado el recurso de apelación interpuesto por la empresa y del que surgen las siguientes causales: 1) Que el hecho lesivo fue causado por el riesgo o vicio de la cosa a la luz de lo dispuesto en el artículo 113 del Código Civil anterior, considerando que se comprobó que la actividad riesgosa es la creadora del daño, entendiendo que el riesgo en sí determina la responsabilidad y con ello el peligro de generar fuego en el campo que a su juicio se comprobó y se originó en Tai Sumaj; 2) Que la determinación del monto del daño requiere un punto de vista probatorio, por lo que se entiende que debe determinarse en la etapa de ejecución, rechazando el recurso de apelación del oponente al respecto; y 3) Concedido el recurso de apelación del demandante en relación a la tasa activa por el uso de la justicia desde la fecha del hecho lesivo hasta el pago efectivo, siendo que el juez de 1ª instancia la había fijado desde la fecha de la sentencia hasta el pago efectivo.

Conforme la sentencia de diciembre de 2017, el juez de primera instancia resolvió considerar el monto del reclamo judicial en la suma cincuenta y dos millones ochocientos noventa y tres mil ochocientos cincuenta pesos (ARS 52.893.850). Este monto incluye tanto el lucro cesante (ARS 37.703.850), como el daño emergente (ARS 15.190.000), más los intereses devengados hasta el pago. Esto así, de conformidad con lo resuelto por Sentencia Definitiva de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Familia de 2ª instancia, mediante Sentencia Definitiva No. 4, de fecha 26 de junio del año 2020. En diciembre de 2024, Inversiones Ganaderas S.A. se fusionó con Cresud S.A. y pagó a Exagrind S.A., en concepto de compensación por las pérdidas, la suma de $196.531.913,02 en una cuenta judicial. Se encuentra pendiente el pago de los honorarios profesionales de los peritos, los abogados de la parte actora y los abogados de Cresud S.A. e Inversiones Ganaderas S.A.

Asimismo, la Compañía está involucrada en varios procedimientos legales de naturaleza impositiva, laboral, civil, administrativa, etc. para los cuales la Compañía no ha realizado previsiones en base a la información relevada hasta la fecha. En opinión de la gerencia, la resolución final que se adopte en relación con asuntos en trámite o inminentes, individualmente o en conjunto, no tendrá un efecto adverso significativo sobre la posición patrimonial consolidada, la liquidez y los resultados de las operaciones de la Compañía. Para facilitar la presentación, se han clasificado estas cuestiones entre aquéllas surgidas de nuestras actividades agrícolas o agro-industriales y aquéllas surgidas de nuestras actividades comerciales de desarrollo e inversión en bienes inmuebles.

Juicio y embargo Preventivo – Provincia de Salta

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 más.

En relación con el contrato de concesión mencionado, celebrado con la empresa estatal "Salta Forestal S.A.", el Gobernador de la Provincia de Salta dictó los Decretos Nros. 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. Dichos decretos rechazaron los recursos presentados por Cresud contra las liquidaciones de cánones correspondientes a las campañas agrícolas 2013/2014 a 2020/2021. En respuesta, Cresud promovió diversas acciones judiciales impugnando dichos decretos. Paralelamente, la Provincia de Salta inició ciertos procesos de ejecución y medidas de embargo para recuperar los montos controvertidos.

Sin embargo, el 6 de diciembre de 2024, Cresud y Salta Forestal S.A. suscribieron un acuerdo transaccional, con vigencia a partir de enero de 2025, mediante el cual se pusieron fin a todos los procesos judiciales y administrativos pendientes entre las partes. Conforme a los términos del acuerdo, Cresud se comprometió a pagar los cánones reclamados, mientras que Salta Forestal acordó devolver los importes en exceso previamente embargados, y las partes establecieron pautas para el cálculo y pago de los cánones futuros. Este acuerdo resolvió todas las controversias existentes entre las partes a la fecha de su celebración.

Descripción del negocio de IRSA

Segmento Centros Comerciales

Introducción

Al 30 de junio de 2025, a través de IRSA éramos propietarios y/o administradores de 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, Dot Baires Shopping, Patio Bullrich 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 de IRSA 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 los centros comerciales de IRSA 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.

Como hecho posterior, el 17 de septiembre de 2025 informamos que IRSA adquirió "Al Oeste Shopping" mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio. La propiedad está ubicada en la intersección de las Avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires. El centro comercial se encuentra actualmente operando por debajo de su potencial y, en el marco del plan de desarrollo y generación de oportunidades en distintos municipios de la Provincia de Buenos Aires, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y

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

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 17 activos, de los cuales 16 son operados por IRSA totalizando aproximadamente 390.000 m2 de ABL. Ver “Hechos Posteriores— Adquisición de Al Oeste Shopping.”

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

Centro Comercial	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa [1]	Locales	Ocupación [2]	Participación [3]	Ingresos por alquileres del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025
			m2		%	%	millones de ARS
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.715	139	98,9	100	38.730
Abasto Shopping[4]	nov-99	CABA	37.253	153	98,9	100	37.854
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.849	121	93,0	100	28.201
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.845	106	98,4	100	23.514
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	89	91,0	100	11.763
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.373	159	99,3	80	26.648
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	72	100,0	100	13.647
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.502	62	100,0	90,0	18.310
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.703	85	88,6	100	2.783
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	96,4	100	8.080
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.039	128	100,0	100	26.433
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	97,8	100	12.240
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	99,3	100	9.113
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.572	67	92,0	50	2.460
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.703	82	99,1	99,95	9.079
Patio Olmos[5]	sep-07	Córdoba	-	-	-		—
Total			**371.242**	**1.561**	**97,7**[6]		**268.855**

(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) No incluye los ingresos por ventas de Patio Olmos. 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.

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2025, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 3.062.900 millones, disminuyendo un 2,8% en términos reales respecto al año anterior.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 4,3% interanual, pasando de ARS 2.237.794 millones a ARS 2.142.254 millones durante el ejercicio fiscal 2025, mientras que los del Interior del país se incrementaron levemente en un 0,7%, pasando de ARS 913.963 millones a ARS 920.646 millones durante el ejercicio fiscal 2025.

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, a través de IRSA, durante los ejercicios indicados:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de [1]				
	2025	2024	2023	2022	2021
	(en millones de ARS)				
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	192.826	202.127	191.229	164.907
Córdoba Shopping Villa Cabrera	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
Total	**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.

Ventas acumuladas por tipo de negocio en términos reales [(1)]

El siguiente cuadro muestra información acerca de las ventas de locatarios acumuladas al cierre de cada ejercicio:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
	(En millones de ARS)				
Indumentaria y calzado	1.676.386	1.825.399	1.928.404	1.700.925	770.864
Entretenimiento	89.913	83.808	94.307	67.880	10.482
Hogar y decoración	80.016	76.655	81.119	76.937	39.799
Electro	371.064	364.942	365.464	268.891	105.739
Gastronomía	414.795	406.805	382.356	427.579	219.408
Varios	76.741	71.769	57.412	45.810	19.353
Servicios	342.241	321.269	389.703	255.403	160.845
Tienda Ancla [2]	11.744	1.110	-	-	59.074
Total	**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) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria.

Tasa de Ocupación

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación expresado como un porcentaje del área bruta locativa a las fechas indicadas al cierre de los siguientes ejercicios fiscales:

	Al 30 de junio,				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
			(%)		
Alto Palermo	98,9	99,4	100,0	98,0	98
Abasto Shopping	98,9	99,5	99,5	98,9	100
Alto Avellaneda	93,0	93,7	92,5	81,4	65
Alcorta Shopping	98,4	99,9	96,1	99,7	91
Patio Bullrich	91,0	91,2	92,7	92,4	88
Dot Baires Shopping	99,3	99,3	98,6	83,5	81
Soleil Premium Outlet	100,0	100,0	100,0	100,0	90
Distrito Arcos	100,0	100,0	100,0	100,0	100
Terrazas de Mayo	88,9	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	96,4	99,4	100,0	96,7	98
Alto Rosario Shopping	100,0	93,7	93,8	96,3	95
Mendoza Plaza Shopping	97,8	98,6	99,1	91,1	97
Córdoba Shopping Villa Cabrera	99,3	99,5	97,7	100,0	91
La Ribera Shopping	92,0	91,7	96,8	97,1	96
Alto Comahue	99,1	99,4	96,7	97,4	92
Total	**97,7**[(1)]	**97,6**	**97,4**	**93,1**	**89,9**

(1) Excluyendo Terrazas de Mayo

Precio de alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los siguientes ejercicios:

	Al 30 de junio de[(1)]				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
			(en ARS)		
Alto Palermo	1.316.422	1.367.639	1.424.708	1.136.992	484.504
Abasto Shopping	737.605	737.952	770.568	564.617	189.656
Alto Avellaneda	581.345	518.586	530.761	368.740	132.081
Alcorta Shopping	1.023.667	1.036.662	1.081.811	968.942	426.257
Patio Bullrich	697.847	773.999	807.697	556.231	235.932
Dot Baires Shopping	375.561	334.193	346.363	272.223	85.002
Soleil Premium Outlet	722.424	691.097	606.776	520.939	238.424
Distrito Arcos	942.908	1.011.920	1.014.587	810.261	468.467
Terrazas de Mayo	74.245	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	336.250	336.799	336.764	298.355	194.851
Alto Rosario Shopping	628.738	581.031	648.623	589.304	322.773
Mendoza Plaza Shopping	249.765	223.886	234.591	195.789	137.697
Córdoba Shopping Villa Cabrera	472.892	451.338	476.927	402.553	235.430
La Ribera Shopping	183.977	171.927	179.540	130.429	39.988
Alto Comahue	650.688	552.748	490.554	362.778	93.621

(1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados dividido por los m2 de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2025 y 2024 podemos observar una recuperación en los ingresos por alquileres básicos (“VMA”), que representó cerca del 56% de los ingresos del segmento, mientras que el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representó aproximadamente el 20% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos

A continuación, se detalla la composición de ingresos en términos reales para los ejercicios indicados a continuación:

	Períodos finalizados al 30 de junio de				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
	(en millones de ARS)				
Alquileres Básicos	150.216	107.689	98.811	65.919	45.070
Alquileres Porcentuales	52.998	86.850	101.091	93.523	26.423
Total de alquileres	**203.214**	**194.539**	**199.902**	**159.442**	**71.493**
Ingresos por publicidad no tradicional	11.277	8.438	5.372	4.445	2.010
Ingresos por cargos de admisión	26.946	24.182	20.740	15.669	14.426
Gerenciamiento	2.487	2.224	2.155	2.337	2.465
Estacionamiento	14.830	11.665	10.847	6.433	683
Comisiones	9.869	7.855	5.941	4.590	3.294
Otros	232	275	427	471	3.282
Subtotal	**268.855**	**249.178**	**245.384**	**193.387**	**97.653**
Otros ingresos [1]	1.677	1.290	339	181	166
Ajustes y eliminaciones	-	-	-	-	-368
Total	**270.532**	**250.468**	**245.723**	**193.568**	**97.451**

(1) Al 30 de junio de 2025 incluye ARS 243,2 millones por Patio Olmos, ARS 411,7 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF y ARS 1.022,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet

Ingresos acumulados para los ejercicios indicados

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de [1]				
	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
	(en millones de ARS)				
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 Villa Cabrera	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
Subtotal	**268.855**	**249.178**	**245.384**	**193.387**	**97.653**
Otros ingresos [3]	1.677	1.290	339	181	166
Ajustes conciliatorios y eliminaciones	-	-	-	-	-368
Total	**270.532**	**250.468**	**245.723**	**193.568**	**97.451**

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

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

(3) Al 30 de junio de 2025 incluye ARS 243,2 millones por Patio Olmos, ARS 411,7 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF y ARS 1.022,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet.

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en los centros comerciales de IRSA para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2025, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

	Al 30 de junio de 2025[1]				
Expiración (Año Fiscal de Vencimiento del Contrato)	**Cantidad de contratos [1]**	**m² a expirar**	**Porcentaje a expirar**	**Monto[2]**	**Porcentaje de contratos**
			(%)	(millones de ARS)	(%)
Locales vacíos	54	12.719	-	-	-
Vencidos vigentes	30	11.697	3,0	1.610	1,1
2026	450	80.906	20,8	44.676	30,2
2027	500	77.529	19,9	35.710	24,1
2028	351	72.362	18,6	41.174	27,9
2029 y años posteriores	181	148.174	37,7	24.752	16,7
Total [3]	**1.512**	**390.668**	**100,0**	**147.922**	**100,0**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.
(2) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2025 de los contratos a expirar.
(3) No incluye locales vacíos.

Nuevos alquileres y renovaciones

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2025:

				Alquiler básico anual promedio por m²			
Tipo de negocio	**Cantidad de contratos**	**Alquiler básico anual**	**Cargos de admisión anual**	**Nuevos y renovados**	**Contratos anteriores**	**Cantidad de contratos no renovados [1]**	**Alquiler básico anual promedio por m2 de Contratos no renovados [1]**
		(en millones de ARS)		(en ARS/m2)			(en ARS/m2)
Indumentaria y calzado	321	30.949	6.297	770.002	458.002	518	550.354
Varios [2]	75	6.662	1.505	814.633	464.646	164	478.511
Gastronomía	57	4.512	818	611.865	385.582	179	585.929
Servicios	18	814	99	167.309	94.480	40	149.783
Electro	45	5.443	788	612.296	348.077	51	460.220
Hogar y decoración	30	1.995	361	375.559	211.167	37	127.172
Supermercados	1	283	-	45.949	20.076	3	14.705
Entretenimientos	12	2.072	123	134.883	64.902	24	58.754
Total [3]	**559**	**52.730**	**9.991**	**547.380**	**318.082**	**1.016**	**335.776**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025. El área bruta locativa con respecto a tales locales vacantes es incluida bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó el local.
(2) Varios incluyen tienda departamental.
(3) Promedio ponderado para el promedio anual del Alquiler básico anual promedio por m2.

Cinco locatarios más importantes del portafolio

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) al 30 de junio de 2025 conforman aproximadamente el 9,3% del área bruta locativa del portafolio y el 10,6% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales a dicha fecha.

El siguiente cuadro muestra a los cinco locatarios más importantes de nuestro portafolio:

Locatario	**Tipo de negocio**	**Ventas**	**Área bruta locativa**	
		(%)	(m2)	(%)
Zara	Indumentaria y Calzado	6,1	10.771	2,9
Nike	Indumentaria y Calzado	3,4	6.994	1,9
Adidas	Indumentaria y Calzado	2,9	6.150	1,7
McDonald's	Gastronomía	2,8	5.145	1,4
Puma	Indumentaria y Calzado	2,6	5.242	1,4
Total		**17,8**	**34.302**	**9,3**

Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación

Bajo el Código Civil y Comercial de la Argentina, el término de las locaciones no puede exceder los veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los demás destinos.

El espacio locativo de los centros comerciales de IRSA es comercializado a través de un acuerdo exclusivo con su subsidiaria de propiedad total y agente inmobiliario, Fibesa. Posee un contrato de locación estándar, cuyos términos y condiciones se describen a continuación, que emplea para la mayoría de sus inquilinos. Sin embargo, sus inquilinos más importantes generalmente negocian mejores condiciones para sus respectivos contratos de locación. No puede asegurarse que los términos de los contratos de locación serán los establecidos en el contrato de locación estándar.

IRSA cobra a sus inquilinos un alquiler que consiste en el mayor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de ajuste de alquiler incluida en la mayoría de sus contratos de alquiler, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza de forma mensual o trimestral y acumulativamente por el índice IPC ("Índice de Precios al Consumidor").

Además del alquiler, IRSA cobra a la mayoría de sus inquilinos un cargo de admisión, exigible al momento de celebrar el contrato de locación y en caso de renovación de este. El cargo de admisión se paga comúnmente como una única suma global o en una pequeña cantidad de cuotas mensuales. Si el inquilino paga este derecho en cuotas, es su responsabilidad pagar el saldo impago si rescinde su contrato antes del vencimiento. En caso de rescisión unilateral y/o resolución por incumplimiento de los deberes por parte del inquilino, es necesario el consentimiento de IRSA para el reembolso del cargo de admisión.

Adicionalmente, IRSA arrienda sus locales, quioscos y espacios en sus centros comerciales a través de su subsidiaria de propiedad total, Fibesa S.A. IRSA cobra a sus inquilinos un honorario en concepto de servicios de intermediación inmobiliaria, que usualmente equivale a aproximadamente tres meses del alquiler básico, más el derecho de admisión correspondiente.

Los locales de los centros comerciales cuentan con los servicios de energía eléctrica, gas y agua – de corresponder, según la actividad del locatario –, la central telefónica, la conexión de aire acondicionado y la conexión al sistema general de detección y extinción de incendios, así como la provisión de energía de emergencia a través grupos electrógenos en sectores comunes. Cada inquilino es responsable por completar todas las instalaciones necesarias dentro de su unidad, y además debe pagar los gastos directos generados por estos servicios dentro de cada unidad. Los gastos directos generalmente incluyen: electricidad, agua, gas, teléfono y aire acondicionado. El inquilino debe pagar asimismo un porcentaje de los costos totales e impuestos generales relacionados con el mantenimiento de las áreas comunes. Determinamos ese porcentaje o "cupe" en base a distintos factores. Las expensas de las áreas comunes incluyen, entre otras cosas, administración, seguridad, operaciones, mantenimiento, limpieza e impuestos.

IRSA actividades promocionales y de marketing para incrementar el tráfico hacia sus centros comerciales. Estas actividades se financian con los aportes de los inquilinos al Fondo de Promoción Colectiva ("FPC"), el cual es administrado por nosotros. Cada mes los inquilinos aportan al FPC un monto equivalente a aproximadamente el 15% del valor de su alquiler (V.M.A. más renta porcentual), además del alquiler y expensas. IRSA posee facultades para aumentar el porcentaje que cada inquilino debe contribuir al FPC, pero dicho aumento no puede exceder el 25% del porcentaje original designado en el contrato de locación para FPC. Puede asimismo requerir que los inquilinos realicen aportes extraordinarios del FPC a fin de financiar campañas de marketing y promociones especiales o para cubrir costos de eventos promocionales especiales que beneficien a todos los inquilinos. IRSA puede requerir estos aportes extraordinarios no más de cuatro veces al año, y cada aporte extraordinario no puede exceder el 25% del último alquiler mensual pagado por el inquilino. IRSA ha decidido posponer el vencimiento del alquiler básico y fondo de promoción colectiva de los meses de cierre de operaciones, priorizando la relación de largo plazo con sus locatarios.

Cada inquilino alquila su local vacío, sin ninguna instalación, y es responsable de la decoración de su local. Cualquier modificación o agregado a la unidad debe ser previamente aprobada por nosotros. El inquilino es responsable por todos los costos incurridos al remodelar la unidad, debiendo retirar cualquier agregado que realice a la misma al vencimiento del plazo del alquiler. Asimismo, el inquilino es responsable por

obtener un seguro adecuado para su unidad, que debe incluir, entre otras cosas, cobertura para incendio, rotura de vidriera, robo, inundación, responsabilidad civil e indemnización de empleados.

Sistemas de control

IRSA cuenta con un sistema de computación para controlar las ventas de sus inquilinos en todos sus centros comerciales. Asimismo, realiza auditorías regulares manuales de los registros contables de ventas de sus inquilinos en todos los centros comerciales. IRSA utiliza la información generada por el sistema de control computarizado para auditar la renta porcentual de cada inquilino y, además, utiliza las estadísticas respecto de las ventas totales, ventas promedio, horas pico de ventas, etc. con fines de marketing. La mayoría de los contratos de locación incluyen una cláusula que exige al inquilino conectarse con el sistema de control computarizado.

Competencia

A través de IRSA somos los propietarios y administradores de centros comerciales y oficinas y otras propiedades comerciales más importantes de la Argentina en términos de área bruta locativa y cantidad de propiedades de renta. Al encontrarse la mayoría de los centros comerciales en zonas densamente pobladas, hay otros centros comerciales dentro de, o en zonas cercanas a, las áreas target o locales comerciales en avenidas o locales a la calle. La cantidad de centros comerciales que existen en una zona en particular podría tener un efecto material en la capacidad de alquilar locales en los centros comerciales, así como en el precio que se podría cobrar por ellos. Creemos que atento a la escasa disponibilidad de grandes extensiones de tierra, así como las restricciones a la construcción de este tipo de emprendimientos impuestas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es difícil para otros operadores competir con nosotros por medio de la construcción de nuevos centros comerciales. El mayor competidor en centros comerciales es Cencosud S.A., que posee y opera el Unicenter Shopping y la cadena de hipermercados Jumbo, entre otros.

El siguiente cuadro muestra cierta información relacionada a los más importantes dueños y operadores de centros comerciales en la Argentina al 30 de junio de 2025.

Compañía	**Centro Comercial**	**Ubicación**	**Área bruta locativa**	**Participación de mercado[1]**
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.			m2	%
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.715	1,63
	Abasto Shopping [2]	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.253	2,93
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.849	3,13
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.845	1,25
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	0,90
	Dot Baires Shopping [3]	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.373	3,81
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.673	1,23
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	1,14
	Terrazas de Mayo	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	33.703	2,73
	Alto Noa Shopping	Salta	35.039	1,53
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	34.178	2,69
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	41.511	3,27
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.604	1,23
	La Ribera Shopping [4]	Santa Fe	10.572	0,83
	Alto Comahue	Neuquén	11.703	0,92
	Subtotal		371.242	29,22
Cencosud S.A.			279.505	21,99
Otros Operadores			620.317	48,79
Total			**1.271.064**	**100,0**

Fuente: INDEC – Encuesta Nacional de Centros de Compras.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo la cantidad de m2 respecto del total de m2 reportados, incluyendo locales inactivos.

(2) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados).

(3) Dot Baires Shopping es propiedad de PAMSA siendo nuestra participación en dicha compañía del 80%.

(4) Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es la sociedad locataria del inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial “La Ribera Shopping”, de la cual poseemos el 50% de las acciones.

Estacionalidad

El negocio de IRSA está directamente relacionado con la estacionalidad, la cual afecta el nivel de ventas de sus locatarios. En las vacaciones de verano (enero y febrero) las ventas de sus locatarios alcanzan su nivel mínimo, en contraposición a las vacaciones de invierno (julio) y el mes de diciembre (Navidad) cuando las mismas alcanzan su nivel máximo. Los locatarios que comercializan indumentaria generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño. Esto tiene un efecto positivo en las ventas del centro comercial. Las ventas con descuentos al final de cada temporada también constituyen una de las principales fuentes de impacto en nuestro negocio.

Tecnologías de la información

IRSA sigue invirtiendo en innovación tecnológica. Los avances de la sociedad y los cambios en los hábitos de consumo retan constantemente y motivan a aplicar las últimas tendencias tecnológicas para servir la experiencia del visitante en los centros comerciales y conocer más de nuestros clientes. IRSA continua con la transformación digital de la compañía, ampliando el uso de la plataforma de compras y subastas basada en la nube para la optimización de costos, la Automatización Robótica de Procesos o la automatización RPA en diferentes áreas. Continuamos renovando nuestro sistema CCTV, para mejorar la seguridad y habilitar capacidades futuras, como el uso de inteligencia artificial. En Centros Comerciales con gran flujo de vehículos, hemos implementado nuevos sistemas de parking guiado y sistemas de pago digitales. Comenzamos a utilizar IA para mejorar la eficiencia de trabajo de nuestros empleados.

Este año, IRSA continuó con el desarrollo de APPA, la aplicación que facilita la experiencia de los consumidores en los centros comerciales, a través de la cual se puede pagar estacionamiento, reservar turnos, canjear tarjetas de regalo, ingresar filas virtuales, obtener descuentos, beneficios y participar en promociones. Durante el ejercicio fiscal, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 2,8 millones de transacciones en la plataforma, incluyendo consumo en centros comerciales, uso de estacionamientos y redención de beneficios Corporativos.

Segmento Oficinas

Introducción

IRSA se ocupa, de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otros inmuebles de alquiler en la Argentina. Al 30 de junio de 2025, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 58.074 metros cuadrados de ABL.

Todos los inmuebles de oficinas para alquiler de IRSA en la Argentina se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El siguiente cuadro muestra cierta información al 30 de junio de 2025 sobre nuestra propiedad directa e indirecta en oficinas:

Oficinas	Fecha de adquisición	Área bruta locativa [1]	Ocupación [2]	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres [4]
		m2	%	%	ARS millones
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**		**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 anuales.
(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 las oficinas de IRSA al cierre de los ejercicios finalizados indicados:

	Tasa de Ocupación [1]				
	Al 30 de Junio,				
	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 652/664 [2]	—	—	—	—	17,3
Total Oficinas	**96,2**	**89,4**	**68,7**	**73,3**	**74,7**

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

La siguiente tabla muestra el ingreso promedio anual por metro cuadrado para las oficinas de IRSA durante al cierre de los ejercicios finalizados indicados.

	Ingreso anual promedio por metro cuadrado [1]				
	Al 30 de junio de:				
	2025	2024	2023	2022	2021
			(ARS/m2)		
Edificio República [2]	—	—	—	—	500.121
Intercontinental Plaza	376.041	352.758	339.283	549.358	870.914
Dot Building	289.586	362.465	488.185	348.481	532.003
Zetta Building	374.305	431.541	449.949	465.486	609.413
261 Della Paolera [3]	523.817	765.119	610.374	674.410	410.202
Philips Building	296.208	167.556	293.100	299.652	341.680
Suipacha 652/664 [2]	—	—	—	—	525.061

(1) Calculado dividiendo alquileres anuales por el área bruta locativa de oficinas según nuestra participación en cada edificio al cierre de cada ejercicio.
(2) El edificio fue vendido en su totalidad.

Vencimiento de Contratos

Habitualmente IRSA alquila sus oficinas y otras propiedades a través de contratos de arrendamiento con un plazo promedio de tres años, con la excepción de unos pocos contratos celebrados por cinco años. Estos contratos son renovables por dos o tres años a elección del arrendatario. En general están denominados en dólares estadounidenses y no están sujetos a ajuste por inflación. Los precios del alquiler para períodos renovados se negocian a valor de mercado.

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2025:

Edificio	Número de contratos [1][5]	Monto de Alquiler Anual [2]	Alquiler por m^2 Nuevos y renovados [3]	Alquiler por m^2 Anteriores [3]	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual [4]
		(millones de ARS)	(ARS)	(ARS)		(millones de ARS)
DOT Building	4	1.083,8	18.904	24.931	—	—
Philips Building	—	—	—	—	3	133,6
Intercontinental Plaza	—	—	—	—	—	—
261 Della Paolera	—	—	—	—	1	488,5
Zetta Building	1	771,9	22.966	22.009	—	—
Total [6]	**5**	**1.855,7**	**20.405**	**23.851**	**4**	**622,1**

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el ejercicio fiscal 2025.
(2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.
(3) Valor mensual.

(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizó el contrato, multiplicado por 12 meses.
(5) No incluye contratos de: cocheras, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).
(6) Promedio ponderado en los totales de Alquiler por m2 Nuevos y renovados y Alquiler por m2 Anteriores.

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en las oficinas de IRSA para los alquileres vigentes al 30 de junio 2025, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) [(1) (2)]:

Año Fiscal de vencimiento del contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento
		(m2)	(%)	(en millones de ARS)	(%)
2026	13	11.434	23	326,6	22
2027	8	8.506	17	273,3	18
2028 y siguientes	6	29.379	60	898,7	60
Total	**27**	**49.319**	**100**	**1.498,6**	**100**

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2025.
(2) No incluye metros cuadrados vacantes ni contratos de: cocheras, antenas, espacio de terrazas y Workplace (Zetta y Philips).

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.

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 de IRSA:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación [(1)]	Tarifa Promedio Habitación [(2)]	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (En millones de ARS)				
		(%)		(%)	ARS	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Intercontinental [(3)]	01/11/1997	76,34	313	67,8	172.607	20.914	24.018	21.331	8.924	2.398
Libertador [(4)]	01/03/1998	100	200	54,6	117.736	7.388	9.592	8.464	3.300	788
Llao Llao [(5)]	01/06/1997	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.
(5) A través de Llao Llao Resorts S.A. e IRSA – Galerías Pacífico S.A. UT (hasta el 31 de marzo de 2023)

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m2 que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Durante el ejercicio 2019, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A. ("HASAU"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzando el 100% del capital social de HASAU y comenzamos a operar el hotel de manera directa bajo el nombre "Libertador". El hotel está situado en el centro de la ciudad. Cuenta con 193 habitaciones

y 7 suites, ocho salas de reunión, un restaurante, un centro de negocios, spa y gimnasio con pileta de natación.

Hotel Llao Llao, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m2, posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de "The Leading Hotels of the World Ltd.", una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 se remodeló el Ala Bustillo del hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones.

Terreno Bariloche, "El Rancho", San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro (Reserva de Tierras)

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m2, ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7 millones. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalet de 1.000 m2 diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento de Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

La adquisición y desarrollo de complejos de departamentos para vivienda y comunidades residenciales para la venta es otra de las actividades principales de IRSA. Los desarrollos de complejos de departamentos para viviendas consisten en la construcción de nuevas torres o la reconversión y reciclaje de estructuras existentes como fábricas o depósitos. En lo que respecta a comunidades residenciales, frecuentemente compramos terrenos desocupados, IRSA desarrolla la infraestructura, tales como caminos, servicios públicos y áreas comunes, y vende lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrolla o vende terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias tales como áreas comerciales en zonas de desarrollos 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 emprendimientos residenciales son llevados a cabo, bajo la supervisión de IRSA, por empresas constructoras argentinas independientes elegidas mediante un proceso de licitación. IRSA celebra contratos llave en mano con la empresa elegida, la que acuerda construir y entregar el desarrollo terminado, a un precio fijo y en una fecha determinada. Generalmente no es responsable de costos adicionales basados en el contrato llave en mano. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, también son realizados por estudios independientes.

Otra modalidad para el desarrollo de emprendimientos residenciales es el canje de tierra por metros construidos. De esta forma IRSA entrega terrenos sin desarrollar y otra empresa se encarga de la construcción del proyecto. En este caso, recibimos metros cuadrados terminados para su comercialización, sin participar de la obra.

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.

A continuación, se detalla información sobre las reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2025:

	Participación IRSA	Fecha de adquisición	Superficie del terreno	Superficie construible	ABL	Superficie vendible	Valor libro
	%		m2				(en millones de ARS)
INTANGIBLES - PERMUTAS							
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
2.515 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 Intangibles (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 expansión usos mixtos – CABA (6)	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	—	—	—	70.370	6.535
Vista al Muelle – Uruguay	90	1/6/2009	—	—	—	43.347	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	—	—	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	—	52.340	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**	**7.800**	**52.340**	**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 Tierras			**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 pendientes de las aprobaciones finales.

(6) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

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

Expansiones	Participación de IRSA	Superficie	Ubicación
	%	m2	
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**	

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Intangibles – Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

Espacio Aéreo Coto Torres I y II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

IRSA es propietaria de un espacio aéreo, conocido como "Human Abasto", de aproximadamente 23.000 m2 de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IRSA y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual IRSA, adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial ("Torre 1") en el espacio aéreo del supermercado Coto ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m2.

El 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con Abasto Twins S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho a sobre elevar la denominada Torre 2 del Abasto por un precio de USD 3 millones, por los cuales se recibieron como contraprestación dineraria, la suma de USD 15.250 en efectivo, y como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

Al 30 de junio de 2025 la obra de construcción de la Torre I se encuentra terminada y ha iniciado su comercialización, mientras que la obra de la Torre II, ya iniciada, cuenta con un avance del 18%.

Fideicomisos: Pasaje Ancón (Luis M. Campos 100 y Ancón) y Av. Figueroa Alcorta 6464

El 9 de febrero de 2021 con motivo del reordenamiento de la sociedad Manibil S.A. recibimos los derechos de adjudicación en los dos fideicomisos, a saber:

- **Fideicomiso Pasaje Ancón:** El proyecto original de construcción de un edificio de oficinas se modificó a residencial, del cual nos corresponden 608 m2 y 6 cocheras. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto existe un amparo y la obra se encuentra suspendida.
- **Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464:** corresponde a 1.786 m2 de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2025 la obra se encuentra iniciada con un grado de avance mayor al 50%.

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la permuta de la Parcela 1 de 3.240 m2 con Proaco, donde se construirán dos torres de viviendas. IRSA recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los metros cuadrados, con un mínimo de 2.160 m2, junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones. Al 30 de junio de 2024 las obras aún no han iniciado.

Con fecha 11 de julio de 2024 la Dirección General de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sostenible dependiente del Ministerio de Ambiente y Economía Circular, indicó que dicho proyecto no se encuentra sujeto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que solicitada al Desarrollista por la Municipalidad de Córdoba. Al 30 de junio de 2025 la obra ya se encuentra iniciada con un grado de avance del 10%.

Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1 (ver descripción en Futuros Desarrollos - Ramblas del Plata)

Terreno Caballito Ferro Parcela 1 (ver descripción en Futuros Desarrollos - Terreno Caballito)

Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires

Adquirido en abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República. El predio está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del

lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río Gualeguay entre las calles Tupungato y La Guarda. Cuenta con una superficie total de 465.642 m² siendo la superficie utilizable 242.151 m² y una superficie construible de 521.399 m².

El 7 de diciembre de 2023 se realizó la permuta del predio con la Fiduciaria del Fideicomiso Nuevo Quilmes II para el desarrollo de un barrio privado. Al 30 de junio de 2025 las obras se encuentran en estado avanzado e IRSA lleva vendidos 41 lotes unifamiliares recibidos en permuta por aproximadamente USD 6,3 millones.

FUTUROS DESARROLLOS

Usos Mixtos

Ramblas del Plata (ex Costa Urbana) – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como "Costa Urbana" o "Solares de Santa María" y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: "U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana", que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos, calles peatonales, vialidades y a aportar tres parcelas adicionales: dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiéndose el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Con la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental en diciembre de 2024 se dio inicio a la fase A de las obras de infraestructura del proyecto, comenzando por las tareas de movimientos de suelos, continuando con los trabajos de provisión y colocación de tablestacado, así como de la redes vial y pluvial, plantación del buffer y el saneamiento de la bahía.

En enero de 2025 se inició la comercialización del emprendimiento (ver "Hechos Relevantes del Período y Posteriores").

"Ramblas del Plata" cambiará la fisonomía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

Terreno La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 m2 de superficie en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,5 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado

que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En fecha 21 de enero del 2019, se ha promulgado la Ordenanza N°11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m2.

A la fecha del presente Suplemento de Prospecto se encuentran aprobados los planos y permiso de obra del Proyecto "Shopping La Plata" por Exp. N° 20/222 del año 2023 y se presentó Proyecto Hidráulico en Dirección Provincial de Hidráulica.

Al 30 de junio de 2025 se encuentra iniciada la obra del Centro Comercial Distrito Diagonal, con tareas preliminares, movimientos de suelos y desagües pluviales. Durante el año se adjudicaron varias licitaciones como la estructura de hormigón, la estructura metálica y la obra exterior de gas.

Polo Dot expansión, usos mixtos – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la parcela en la que se encuentra ubicado el Edificio Zetta, contamos con una superficie excedente de 15.940 m2 construibles, en donde se están analizando alternativas para desarrollar un proyecto de usos mixtos.

Terreno Caballito – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Es una propiedad de aproximadamente 20.462 m2, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que IRSA adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercios y espacios públicos, con más de 85.000 m2. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

El 23 de diciembre de 2019, IRSA transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2025 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

Terreno Luján – Acceso Oeste, Provincia de Buenos Aires

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 115 has fue comprado originalmente por CRESUD S.A.C.I.F. y A. ("CRESUD") el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3 millones; en el mes de mayo de 2012, IRSA adquirió el predio a través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno. A la fecha, se encuentra finalizado el cambio de zonificación.

La Adela – Buenos Aires

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra "La Adela", de aproximadamente 987 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de CRESUD. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,2 hectáreas, el cual está afectado por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

IRSA estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales de IRSA, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción del art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte,

se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°5 dio a conocer la parte resolutiva de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida.

El 26/7/2024 la CSJN se pronunció sobre los distintos recursos de queja interpuestos por las partes. En lo que refiere a la acción civil, dispuso hacer lugar a los recursos extraordinarios interpuestos por Tandanor y por el Ministerio de Defensa, y resolvió por unanimidad: i) dejar sin efecto la sentencia de casación apelada en lo concerniente a la prescripción de la acción civil (se ordena dictar un nuevo fallo apoyándose en la teoría de arbitrariedad de sentencia); ii) confirma el decomiso de la Planta I aunque ordena se la restitución a Tandanor en vez de al Estado Nacional; aclarando que la cuestión del decomiso quedó firme. Si bien la CSJN aclara que su decisión no implica adentrarse en el fondo del asunto relacionado con el reclamo plasmado en la acción civil, sí ordena que por ante el Tribunal que corresponda se dicte una nueva resolución atendiendo las defensas que Tandanor y el Ministerio de Defensa argumentaron al contestar la excepción de prescripción de la acción civil en cuanto a la fecha de inicio del plazo de la prescripción. Como consecuencia de lo anterior, el expediente fue asignado a la Sala IV de la Cámara Federal de Casación Penal, la cual ha conformado sus miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en cumplimiento de lo dispuesto por la CSJN. Así, se excusaron de intervenir los anteriores magistrados Dres. Carvallo y Borinsky, habiéndose designado en su reemplazo a los Dres. Iacobuchi y Barrotaveña. El juez Gustavo Hornos no se excusó de continuar interviniendo en el caso, a pesar de haberlo hecho anteriormente en el fallo que la CSJN dejó sin efecto. Atento ello, Puerto Retiro S.A. recusó por causal objetiva al mentado juez. La Sala IV de la Cámara rechazó el planteo de recusación. En consecuencia, se interpuso contra dicha resolución recurso extraordinario federal, el cual fue rechazado por sentencia dictada y notificada el pasado 28/03/2025. Contra dicha resolución se interpuso, dentro del plazo de ley, recurso de queja por extraordinario denegado, el cual se encuentra a la fecha del presente en trámite.

En paralelo, el día 26/05/2025 se celebró la audiencia en los términos de los arts. 465, último párrafo y 468 del C.P.P.N donde las partes expusieron argumentos. Finalmente, el pasado 24/06/2025, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación -conformada por los Dres. Gustavo M. Hornos, Diego G. Barroetaveña y Guillermo J. Yacobucci- notificó a Puerto Retiro S.A. la sentencia en la cual resolvió por unanimidad, anular los puntos resolutivos “II” (hacer lugar a la excepción de prescripción de la acción civil) y “XVIII”(beneficiar con el decomiso del inmueble al Estado Nacional y no a Tandanor) de la decisión recurrida dictada oportunamente por el TOCF 5 y devolver las actuaciones a la instancia anterior para que se dicte una nueva resolución en relación con la excepción de prescripción de la acción civil y con el destino del decomiso. En definitiva, Casación dictó un nuevo fallo siguiendo los lineamientos de la CSJN y ordenó que el TOCF Nro. 5 dicte una nueva resolución sobre la excepción de prescripción de la acción civil teniendo en cuenta lo dicho por la CSJN y ahora en esta resolución por la Casación y también en relación con el destino del inmueble decomisado (en beneficio de Tandanor). El expediente fue devuelto al TOCF Nro. 5

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nº 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

Residencial

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En octubre de 1998 adquirimos una parcela de terreno ubicada en la calle Méndez de Andes en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que debía realizarse en el predio más arriba mencionado. En julio de 2018 el Tribunal Superior de Justicia dictó una sentencia favorable permitiendo la construcción de 57.192 m2 de departamentos en el predio.

Al 30 de junio de 2025 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la primera torre ("Torre 3") se encuentra finalizada y se encuentra avanzado el completamiento de las albañilerías internas de la Torre 1.

Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones – Uruguay

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la "viabilidad urbanística" para la construcción de aproximadamente 180.000 m2 por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal ("IMC") y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m2 de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7 millones de los cuales se pagaron USD 2 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m2 en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionadas. La capacidad constructiva de las 13 parcelas es de 180.000 m2.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.3 millones equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009.

El 18 de junio de 2025 se realizó la permuta de dos lotes pertenecientes al "Distrito Boating" sobre los cuales se desarrollarán tres edificios residenciales de idénticas características bajo el régimen de Vivienda Promovida.

El 3 de julio de 2025 se firmó el Contrato Plan con la Intendencia de Canelones, la cual certificó las obras de infraestructura realizadas hasta la fecha por las sociedades Vista al Muelle y Zetol por un monto total de USD 4,5 millones.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m2 y una capacidad constructiva FOT de 57.000 m2 de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

Parcelas Rosario linderas Alto Rosario – Rosario, Provincia de Santa Fe

En el terreno donde está localizado el Centro Comercial Alto Rosario se encuentra la fracción identificada como lote 1B con una superficie de 84.189 m2. El 27 de diciembre de 2024 se realizó la subdivisión generando 4 parcelas por un total de 48.126 m2 con un FOT Máximo de 3,5.

Retail

Edificio Beruti y Coronel Diaz – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En febrero de 2022 IRSA compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m2, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.137 m2 y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158,6 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

El 14 de junio de 2022 se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Oficinas

Polo Dot Etapas 2 y 3 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Estas dos parcelas de 6.400 m2 cada una y con factibilidad constructiva de 38.400 m2, conforman actualmente una importante reserva de tierra en conjunto con un terreno donde se proyecta la ampliación de Dot Baires Shopping. Como resultado de importantes desarrollos, la intersección de Av. General Paz y Panamericana ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. En abril de 2018 ambas parcelas se unificaron en una única de 12.800 m2.

Edificio Paseo Colón 245 y Cocheras Paseo Colón 275 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El 28 de diciembre de 2022 IRSA fue adjudicataria de dos Subastas Públicas (2901 y 2902) realizadas por el GCABA, de un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.690 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434,8 millones y fue abonado en su totalidad.

El 29 de mayo de 2023, se firmó la escritura traslativa de dominio y en forma simultánea un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Terreno Intercontinental Plaza II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo Intercontinental Plaza conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m2 es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.597 m2 y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

Al 30 de junio de 2025, como resultado de la entrada en vigencia del nuevo Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 1 de enero de 2025, que introdujo nuevas codificaciones urbanísticas, se ajustó la superficie construible a 7.500 m2.

Lindero Córdoba

Sobre el estacionamiento del centro comercial Córdoba Shopping contamos con un terreno en el cual podemos construir una torre de oficinas de hasta 4.823 m2, de acuerdo con la Ordenanza 12.860 de la Municipalidad de Córdoba.

Otra reserva de tierras

Otras Tierras en Reserva – Incluye Zelaya 3102 y 3103, Chanta IV, Anchorena 665, Terrenos Linderos Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 3,3 millones de m2.

Fideicomiso Edificio del Plata

El 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto de aproximadamente 35.120 m2 vendibles, que consta de la construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias, y en el que la Sociedad reviste el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras, cumpliendo también funciones como desarrollista. El rol de fiduciario es desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada. Otras sociedades no vinculadas también participan como fiduciantes de dinero en el fideicomiso.

El referido contrato de fideicomiso preveía el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario, entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. El día 28 de diciembre de 2023 el Banco Hipotecario transmitió el dominio fiduciario del inmueble referido a favor del fiduciario a título de aporte al Fideicomiso.

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta Nº1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto. Por resolución Nro. 7/MDECGC/24 de fecha 1 de noviembre 2024, el GCBA resolvió levantar la suspensión dispuesta por la Resolución N° 1078/MHFGC/24 a los fines de continuar con las tramitaciones correspondientes a la readecuación de los proyectos de transformación del área céntrica acordada en los respectivos convenios. Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2024 el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte BHSA y el Fiduciario del Fideicomiso, por la otra, suscribieron un convenio a partir del cual estas últimas readecuaron el proyecto de modo tal que el monto máximo de inversión a considerar por cada metro cuadrado no supere el monto máximo establecido en el mismo y aceptaron postergar la percepción de los beneficios correspondientes a las inversiones a realizar, reformulando el cronograma de obra e inversiones del proyecto presentado originariamente.

Segmento Otros

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, 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 62,3% 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.

La Rural (actividad ferial y centro de convenciones) y La Arena (concesión estadio)

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el "Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el "Punta del Este Convention and Exhibition Center". IRSA posee una participación indirecta del 35%.

Ogden Argentina S.A ("OASA"), controlada indirectamente por IRSA en un 70%, posee una participación del 82,85% de "La Arena S.A.", sociedad que desarrolló y explota un estadio anteriormente conocido como "DirecTV Arena", ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

Durante el ejercicio fiscal 2025, La Rural S.A. consolidó su liderazgo en el negocio ferial y de eventos en la Argentina. El período comenzó con una exitosa edición de la Exposición Rural 2024, que logró una destacada afluencia de público, plena ocupación y sólidos resultados comerciales, en un contexto de alta expectativa política y económica. A lo largo del ejercicio se realizaron numerosos eventos, entre los que se destacó una nueva edición de "Celebration", que reunió más de 50 celebraciones de fin de año y alcanzó su mayor nivel operativo desde su lanzamiento en 2004, reafirmando a La Rural como un espacio de referencia para este tipo de eventos corporativos.

El próximo ejercicio se presenta desafiante dado el contexto electoral y los márgenes operativos ajustados del sector. No obstante, se observa que cada feria que logra concretarse se desarrolla con éxito. Las perspectivas se centran en seguir avanzando hacia una oferta más integral, que complemente el alquiler de espacios con la provisión de infraestructura, armado de stands y servicios asociados, adaptándose a las nuevas exigencias del mercado y fortaleciendo la propuesta de valor.

En cuanto al Centro de Convenciones Buenos Aires (CEC), mantuvo una ocupación estable en 2025, consolidando su posicionamiento como sede de congresos, convenciones y eventos institucionales. A lo largo del año, se incrementó progresivamente su actividad, con una agenda diversa y creciente que refleja su potencial como espacio de referencia en el segmento. Asimismo, el CEC fortaleció su estrategia de internacionalización, participando en ferias globales en busca de nuevos congresos, en línea con una Argentina más integrada al mundo. De cara al ejercicio 2026, las perspectivas son positivas, con foco en captar eventos de mayor envergadura y proyección a largo plazo, que permitan seguir ampliando la agenda y fortalecer el posicionamiento del predio como actor clave en la industria de reuniones.

We Are Appa S.A.

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social "diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web". Al 30 de junio de 2025, la compañía cuenta con un equipo de 42 personas y la participación de IRSA en "We Are Appa" alcanza el 93,63%.

La misión de "We Are Appa" es transformar la experiencia de compra física en tiendas mediante el uso de inteligencia artificial y ciencia de datos, conectando de manera inteligente a marcas y consumidores. A través de tecnología propia, ¡appa! reduce fricciones en el proceso de compra, mejora la toma de decisiones y potencia la conversión en el punto de venta.

Por medio de su aplicación ¡appa!, "We Are Appa" provee a los centros comerciales y comercios un sistema de fidelización de clientes 100% digital por medio del cual estos pueden conocer y comunicarse con sus visitantes, potenciando su experiencia de visita y compra.

Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 5.300.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 5.200.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 46.800 millones de 970.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redunda en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Avenida Inc.

Al 30 de junio de 2025, IRSA poseía en forma indirecta un 2,71% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

Compara en casa

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay.

Al 30 de junio de 2025, IRSA poseía en forma indirecta el 14,82% de Comparaencasa S.A.

Shefa Holding LLC ("Shefa")

Shefa identifica oportunidades selectivas de inversión en proyectos de retail, priorizando rubros con atractivo potencial de crecimiento. Su misión es crear un ecosistema de empresas complementarias en el ámbito del retail y la tecnología, capitalizando oportunidades que mejoren la experiencia del consumidor, optimicen procesos y generen valor sostenible a largo plazo. Shefa invierte en negocios que integran el retail físico con soluciones digitales, fomentando la omnicanalidad y ofreciendo a retailers de toda escala el poder tecnológico de las grandes plataformas.

El portafolio actual de Shefa incluye soluciones en pagos, logística de última milla, e-commerce, audiencias y data, generando sinergias cruzadas que aceleran la validación, distribución y monetización de nuevos modelos de negocio. Siendo una de sus principales inversiones en Turismo City, la cual se describe a continuación.

Turismo City

Al 30 de junio de 2025, poseemos indirectamente el 9,28% de Rundel Global Ltd., comercialmente conocida como Turismo City, que es una empresa que tiene participación en diferentes negocios relacionados con el turismo y la asistencia al viajero en Argentina, Brasil y Chile.

Regulación y Supervisión Gubernamental

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, leyes provinciales 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 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 Nº 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 aparcero, el contrato concluirá, mientras que, en caso de fallecimiento del aparcero dador, el contrato no concluirá, salvo opción contraria del aparcero 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 de la Secretaría 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.

Registro de Productores Agropecuarios

De acuerdo con la Resolución N.º 423/2014 emitida por el SENASA, los productores agropecuarios están obligados a inscribirse en el Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios (RENSPA). Este registro abarca todas las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, con el objetivo de vincular a los productores con los cultivos que siembran y el área asignada a cada producto. Esta medida tiene como finalidad garantizar un control adecuado y la trazabilidad de las actividades de producción.

Venta y Transporte de Ganado

Aunque la venta de ganado no está específicamente regulada a nivel federal, se aplican las disposiciones generales de los contratos. Además, cada provincia tiene su propio código rural que regula los aspectos administrativos de la venta de ganado (medidas de trazabilidad, impuestos, derechos, etc.).

La ley argentina establece que el transporte de ganado debe realizarse con el certificado que específica 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 está regulado por una serie de leyes y regulaciones nacionales, provinciales y municipales que promueven la protección del medio ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, reformada en 1994, establece que todos los habitantes de Argentina tienen derecho a un ambiente saludable, equilibrado y apto para el desarrollo humano, y la obligación de preservarlo. El daño ambiental genera prioritariamente la obligación de repararlo según la normativa aplicable. Las autoridades deben proteger este derecho, el uso racional de los recursos naturales, la preservación del patrimonio natural y cultural y la biodiversidad, además de proveer para la información y la educación ambiental. El Gobierno Nacional debe establecer estándares mínimos de protección ambiental, mientras que los Gobiernos Provinciales y Municipales fijan los estándares específicos y las normas regulatorias correspondientes.

El 6 de noviembre de 2002, el Congreso sancionó la Ley Nº 25.675, que regula los presupuestos mínimos para alcanzar un ambiente sustentable y la preservación y protección de la biodiversidad, estableciendo los objetivos de la política ambiental. La Ley 25.675 establece las actividades que estarán sujetas a procedimientos de análisis de impacto ambiental y los requisitos necesarios. Además, define las obligaciones en caso de daño ambiental, imponiendo la restauración del ambiente a su estado anterior o, de no ser posible, la indemnización correspondiente. También impulsa la educación ambiental y establece ciertas obligaciones mínimas de cumplimiento por personas físicas y jurídicas.

El 28 de noviembre de 2007, el Congreso aprobó la Ley de Bosques (Ley 26.331), que establece presupuestos mínimos para la conservación de los bosques nativos, prohíbe la deforestación sin permisos adecuados y exige informes de impacto ambiental para cualquier conversión de áreas forestales. Esta Ley reconoce los derechos preferenciales de uso a comunidades aborígenes y agrícolas cercanas a los bosques nativos, requiriendo audiencias públicas y consentimiento escrito antes de otorgar permisos. Además, cada provincia debe adoptar su propia legislación y mapa de ordenamiento regional en un plazo determinado, suspendiéndose los desmontes hasta dicha implementación.

Por otro lado, el 4 de agosto de 2004 se sancionó la Ley N° 25.916 sobre la gestión integral de residuos domiciliarios, que abarca residuos residenciales, urbanos, comerciales e industriales. La Ley establece las etapas de la gestión de residuos (generación, recolección, disposición final, entre otras) y busca proteger el medio ambiente y la calidad de vida de la población. Las autoridades locales son las encargadas de implementar esta normativa.

En cuanto a las sanciones, el Código Penal establece penas por delitos contra la salud pública, tales como el vertido de sustancias peligrosas. Esto puede conllevar multas, penas de prisión o ambas, aplicables a individuos y funcionarios de sociedades. En el ámbito administrativo, las sanciones incluyen apercibimientos, multas, suspensión de actividades y hasta la revocación de beneficios impositivos o la cancelación de líneas de crédito.

Con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, se han reconocido los derechos de incidencia colectiva, como el derecho a un ambiente sano. El Código prescribe que no se amparará el ejercicio abusivo de derechos individuales cuando afecte al ambiente o a los derechos colectivos.

Además, hemos iniciado trámites para el desarrollo de tierras y hemos recibido autorizaciones parciales para ello, mientras que otras áreas se mantendrán como reservas. No podemos asegurar que todas las hectáreas pendientes de aprobación lo sean en el futuro. En nuestras actividades agrícolas, tenemos la intención de utilizar organismos genéticamente modificados (OGM), lo cual está sujeto a regulaciones y autorizaciones especiales.

La Ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el Acuerdo de Escazú. Este acuerdo tiene como objetivo garantizar en América Latina y el Caribe el acceso a la información ambiental, la participación pública en la toma de decisiones ambientales y el acceso a la justicia en estos temas. Es el único acuerdo vinculante surgido de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20) y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas para defensores de derechos humanos en asuntos ambientales.

Adicionalmente, la CNV requieren que las sociedades con actividades riesgosas informen a los accionistas, inversores y al público sobre su cumplimiento de la normativa ambiental y los riesgos inherentes. También se debe informar sobre cualquier hecho o evento fortuito que pueda afectar seriamente nuestras actividades, incluidas las consecuencias sobre el medio ambiente.

Además de las descripciones regulatorias mencionadas anteriormente, nuestra subsidiaria Brasilagro está sujeta a las siguientes regulaciones:

El desarrollo de las actividades agroindustriales de Brasilagro depende de varias leyes y regulaciones federales, estatales y municipales relacionadas con la protección del medio ambiente. Brasilagro puede estar sujeta a sanciones penales y administrativas, además de estar obligada a restaurar el medio ambiente y a indemnizar a terceros por posibles daños derivados del incumplimiento de dichas leyes y regulaciones.

Se requiere una licencia ambiental para las actividades que utilizan recursos ambientales que se consideran potencialmente contaminantes o aquellas que de alguna manera puedan causar degradación

ambiental. Algunos estados de Brasil, Paraguay y Bolivia requieren licencias para actividades agrícolas y de cría de animales.

El procedimiento de licenciamiento ambiental incluye autorizaciones para el cambio de uso de la tierra, licencias de uso del agua, licencias para actividades agrícolas, ganaderas y de cría de animales, entre otras. Todas estas licencias garantizan que las actividades se lleven a cabo en cumplimiento con las leyes ambientales y que sus posibles impactos estén siendo mitigados o compensados.

Brasilagro está en proceso de obtener licencias ambientales para algunas operaciones. A la fecha de este Suplemento de Prospecto, Brasilagro emitió 41 licencias ambientales, incluidas licencias de uso del agua, permisos de operación, permisos de quema controlada y permisos de desmonte.

Áreas Protegidas

Todas las propiedades rurales en Brasil están obligadas por ley a mantener áreas de reserva legal. Una reserva legal es un área de cada propiedad rural donde no se permite la deforestación y que es necesaria para el uso sostenible de los recursos naturales, la conservación y rehabilitación de procesos ecológicos, la conservación de la biodiversidad y el refugio y protección para la fauna y flora nativas. Estas áreas son requeridas de manera perpetua y, en algunos casos, se registran como tales en el registro de la propiedad.

En Brasil, es obligatorio mantener como reserva legal al menos el 80% de una propiedad agrícola ubicada en el bioma de la Floresta dentro de la Amazonía Legal, el 35% para una propiedad agrícola en la región de sabana dentro de la Amazonía Legal y el 20% para una propiedad agrícola ubicada en otras formas de vegetación nativa en otras regiones de Brasil. En Paraguay, es obligatorio mantener como reserva legal al menos el 25% de todas las propiedades agrícolas con más de 20 hectáreas en regiones forestales, además de un corredor de vegetación nativa de al menos 100 metros por cada 100 hectáreas agrícolas o ganaderas.

Las propiedades de Brasilagro en Brasil y Paraguay tienen áreas de reserva legal, y una parte de dichas reservas legales está siendo registrada ante las agencias gubernamentales correspondientes. Además, las leyes ambientales aplicables requieren la protección de otras áreas, como áreas de preservación permanente.

Las áreas de preservación permanente son espacios, tanto de dominio público como privado, donde el ejercicio de los derechos de propiedad ha sido limitado. Las áreas de preservación permanente incluyen las márgenes de cualquier corriente de agua, los alrededores de fuentes de agua y de reservorios naturales de agua, así como tierras con una inclinación mayor a 45º. Solo es posible modificar estas áreas mediante una autorización previa obtenida de la agencia estatal ambiental competente.

Además de estas áreas, también existen áreas para compensación ambiental y corredores ecológicos, que garantizan la interconexión de fragmentos de vegetación, asegurando la protección de la biodiversidad local. Las áreas protegidas no pueden ser suprimidas y solo pueden ser utilizadas bajo un régimen de manejo forestal sostenible, de acuerdo con los criterios técnicos y científicos establecidos en las regulaciones aplicables.

Al 30 de junio de 2025, 60.610,65 hectáreas, o aproximadamente 30% del total del área de las propiedades de Brasilagro, consistían en áreas protegidas.

Registro Ambiental Rural (CAR)

En Brasil, todas las propiedades rurales están obligadas por ley (Ley N.º 12.651/12 y Decretos Nros 7.830/2012 y 8.235/2014) a registrarse en el registro ambiental rural ("CAR"). Este registro electrónico integra información ambiental sobre la propiedad, el control de la deforestación, el monitoreo y la lucha contra los bosques y otras formas de vegetación nativa, así como la planificación ambiental y económica de las propiedades rurales. El CAR recopila información ambiental de cada propiedad con respecto a la situación de las áreas de preservación permanente, las áreas de reserva legal, los bosques y los remanentes de vegetación nativa, las áreas de uso restringido, las áreas consolidadas, etc.

Este registro exige que el propietario rural regularice su situación ambiental. Es un requisito para acceder al crédito; sin embargo, no se imponen sanciones a quienes no estén registrados en el CAR.

Todas las propiedades de Brasilagro están registradas o en proceso de registrarse en el CAR.

Propiedad de Tierras Agrícolas en Brasil por Extranjeros

En agosto de 2010, el entonces presidente de Brasil aprobó el Dictamen AGU-LA-2010 de la Procuraduría General de la República (AGU). El Dictamen AGU-LA-2010 revisó los dictámenes GQ-181 de 1998 y GQ-22 de 1994, aceptando el párrafo 1 del artículo 1 de la Ley N.º 5.709/1971 y el artículo 1 del Decreto N.º 74.965/1974 (que regula la Ley N.º 5.709/1971), a la luz de la Constitución Federal de Brasil de 1988, y consideró a las empresas con sede en Brasil, pero con mayoría de capital extranjero, que otorgan a sus propietarios el poder de influir en las resoluciones de la asamblea general, elegir a la mayoría de los directores de la empresa y dirigir las actividades comerciales y guiar el funcionamiento de los órganos de gobernanza corporativa de la empresa, como empresas extranjeras a los efectos de la Ley N.º 5.709/1971. Como resultado, las empresas brasileñas tratadas como extranjeras a los efectos de la Ley N.º 5.709/1971 quedaron sujetas a restricciones en la adquisición de propiedades rurales en Brasil, conforme a los términos de la Ley N.º 5.709/1971 y el Decreto N.º 74.965/1974. En virtud del artículo 23 de la Ley Federal N.º 8.629/1993, las mismas restricciones se aplican al arrendamiento de propiedades rurales por extranjeros.

El artículo 9 del Decreto N.º 74.965, del 26 de noviembre de 1974, que regula la Ley N.º 5.709/1971, establece que la parte interesada que desee obtener autorización para adquirir una propiedad rural debe solicitarlo ante el INCRA indicando: (i) si posee o no otras propiedades rurales; (ii) si, considerando la nueva adquisición, sus propiedades en conjunto no superan un área equivalente a 50 módulos de explotación indefinida (MEI), en un área continua o discontinua; (iii) el propósito de usar la propiedad, mediante la presentación de un proyecto de explotación, si el área excede 20 MEI. El artículo 12 del Decreto N.º 74.965/1974 establece que la parte interesada en obtener la aprobación del proyecto debe presentarlo ante el organismo competente, que es: (i) INCRA, para colonización; (ii) SUDAM y SUDENE, para proyectos agropecuarios ubicados en sus respectivas áreas de jurisdicción; y (iii) el Ministerio de Industria y Comercio, para proyectos industriales y turísticos, a través del Consejo de Desarrollo Industrial y la Compañía Brasileña de Turismo, respectivamente. El proyecto debe estar acompañado de documentos que demuestren, entre otras cosas: (i) el área total del municipio donde se encuentra la propiedad a adquirir; y (ii) la suma de las áreas rurales registradas a nombre de extranjeros en el municipio, por grupo de nacionalidad. Además, las áreas agrícolas pertenecientes a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros no deben exceder el 25% de la superficie del municipio, de los cuales hasta el 40% no debe pertenecer a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad, lo que significa que la suma de las áreas agrícolas pertenecientes a extranjeros o a empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad no debe exceder el 10% de la superficie del municipio en cuestión.

Desde la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, no se han aprobado adquisiciones o arrendamientos por parte de empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros por parte del INCRA.

La Ley N.º 13.986, del 7 de abril de 2020, modificó la Ley N.º 5.709/91 y estableció que las limitaciones mencionadas anteriormente no se aplican a: (i) la constitución de garantías reales o garantías reales inmobiliarias (incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria de bienes inmuebles); y (ii) la liquidación de deudas derivadas de la ejecución de garantías reales inmobiliarias o garantías reales. Ambas excepciones benefician a las empresas brasileñas cuyo capital mayoritario sea propiedad de extranjeros de la misma nacionalidad o entidades extranjeras, lo que crea ciertas oportunidades de negocio.

De acuerdo con las normativas aplicables, no podemos identificar con certeza qué porcentaje de nuestro capital social está en manos de beneficiarios finales extranjeros. Si las autoridades competentes en Brasil concluyen que deberíamos ser considerados una empresa extranjera a los efectos de la Ley N.º 5.709/71, podríamos estar sujetos a desafíos en relación con adquisiciones y arrendamientos realizados por la Compañía después de la aprobación del Dictamen AGU-LA-2010, y la posible aplicación de la Ley N.º 5.709/71 podría resultar en demoras sustanciales en nuestras futuras adquisiciones de propiedades rurales y nuestra incapacidad para obtener las aprobaciones necesarias. Además, las adquisiciones realizadas en contravención de las restricciones existentes pueden ser declaradas nulas y sin efecto.

La aplicabilidad de la Ley N.º 5.709/71 está siendo discutida en la Acción Civil Originaria N.º 2.463 y en la Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental N.º 342, ambas ante la Corte Suprema de Brasil (STF). La primera acción (Acción Civil Originaria N.º 2.463) se refiere al Dictamen N.º 461/2012-E de la Inspectoría General de Justicia del Estado de São Paulo (Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São

Paulo), que estableció que los notarios y oficiales de registro de bienes raíces del Estado de São Paulo estarían exentos de cumplir con las restricciones impuestas por la Ley N.º 5.709/71 y por el Decreto N.º 74.965/74. La segunda acción (Acción por Incumplimiento de Precepto Fundamental N.º 342), que está relacionada con la primera demanda, fue presentada el 16 de abril de 2015 por la Sociedad Rural Brasileña (Sociedade Rural Brasileira), cuestionando la aplicabilidad del párrafo 1 del artículo 1 de la Ley N.º 5.709/71 y, en consecuencia, del dictamen emitido por la Procuraduría General de la República (AGU) en 2010.

El juicio ante la Corte Suprema de Brasil (STF) comenzó en febrero de 2021, con el voto del juez ponente afirmando que las restricciones a las empresas consideradas controladas por una entidad extranjera deben mantenerse. Un segundo juez solicitó una pausa en los procedimientos para revisar el expediente, interrumpiendo el juicio, que solo se reanudó en junio de 2021, cuando el juez presentó su voto, divergiendo del ponente, confirmando la inaplicabilidad de las restricciones. A la fecha de este Suplemento de Prospecto, aún está pendiente una sentencia definitiva, y Brasilagro no puede estimar el plazo para que se emita una sentencia definitiva por parte de la Corte Suprema. Dependiendo de las decisiones finales de estos litigios pendientes, Brasilagro podría necesitar modificar su estrategia comercial y prácticas previstas para poder adquirir propiedades agrícolas y rurales.

Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

Regulación y Supervisión Gubernamental

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 nuestros alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, hemos creado previsiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

Locaciones

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 DNU 70/2023, 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 CCCN. El DNU 70/2023 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 regirán 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:

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 70/2023, 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 co-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.

Limitaciones a los términos de la locación

Conforme al Código Civil y Comercial de la Nación los plazos de la locación no pueden exceder los cincuenta años para cualquier destino (habitacional máximo es de veinte años). Por lo general, los plazos de duración de nuestros contratos de locación oscilan entre los 3 y los 10 años.

Derecho de resolución anticipada

También el DNU 70/2023 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.

Es importante destacar que, a la fecha de este Suplemento, el DNU 70/2023 no fue tratado por la Comisión Bicameral Permanente conforme lo indica la Ley 26.122, razón por la cual con fecha 14 de marzo de 2024, la Cámara de Senadores quedó habilitada a darle tratamiento al DNU 70/2023, el cual fue rechazado por 42 votos en contra, 25 a favor y 4 abstenciones. Si bien el DNU 70/2023 fue rechazado por la Cámara de Senadores, continúa vigente hasta que (y solo si) también se pronuncia negativamente sobre él la Cámara de Diputados.

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 Autónoma 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 Autónoma 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 Urbanístico 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 Autónoma de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma 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 Autónoma 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 Pre horizontalidad. La Ley de Pre horizontalidad N°19.724 fue derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el día 1 de agosto de 2015. La nueva normativa vigente dispone que para la celebración de contratos sobre unidades construidas o a construirse bajo el régimen de la propiedad horizontal, el titular de dominio debe constituir un seguro en favor de los futuros adquirientes para el riesgo de fracaso de la operación de acuerdo con lo convenido por cualquier razón. El incumplimiento de la obligación impuesta precedentemente priva al titular de dominio de todo derecho contra el adquiriente –como el exigir el pago de las cuotas que se adeuden- a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquiriente de sus derechos contra el enajenante.

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 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 ARS 100 hasta ARS 5.000.000, el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta treinta (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.

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 Nº21/2004 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.

Si bien en el año 2014, a través de la Ley N°26.993, se había instaurado el "Sistema para la Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo", y, en particular, el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC), al cual podían acudir los consumidores y usuarios finales para presentar un reclamo, siempre que el monto del mismo no superarse una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, a través del Decreto PEN 55/2025, el Gobierno Nacional disolvió el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC), el que estuvo vigente hasta febrero de 2025.Los consumidores y usuarios podrán seguir planteando sus reclamos, de forma gratuita y por vía administrativa, ante la Ventanilla Única de Defensa del Consumidor o bien frente a las distintas dependencias municipales y/o provinciales del país. En particular, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, podrán hacerlo también de forma gratuita ya sea por vía administrativa ante Defensa del Consumidor de la Ciudad, o bien también gratuitamente mediante el portal "Mi Reclamo" del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires. Dichas instancias previas deben ser agotadas para poder plantear el reclamo judicial ante el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires, en donde rige 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. Sin perjuicio de ello, los consumidores y usuarios también podrían, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, requerir una mediación prejudicial previa en los términos de la Ley 26.589 y, en caso de no solucionar su reclamo, iniciar el proceso judicial que corresponda ante la Justicia Nacional ordinaria con asiento 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 de los mencionados sistemas, 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.

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 Nº21/2025 de la Secretaría de Industria Comercio, publicada en el Boletín Oficial con fecha 25 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 1.102,28), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, 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 1 año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia (la Autoridad aún no está conformada como lo prevé la Ley), 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 excepciones a la obligación de notificación, entre ellos cuando las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución, representan ARS 22.045,6 millones, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución, equivalen a la suma de ARS 66.136,8 millones), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado supera los umbrales aplicables, 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.

Seguros

En IRSA mantenemos seguros contra todo riesgo para nuestros centros comerciales y otros edificios que cubren daño a la propiedad causado por incendio, actos de terrorismo, explosiones, perdidas de gas, granizo, tormentas y vientos, terremotos, vandalismo, robo e interrupción de la actividad comercial. Además, tenemos un seguro de responsabilidad civil que cubre todo daño potencial a terceros o cosas causadas como resultado del desarrollo de nuestros negocios en el territorio argentino. Cumplimos con todos los requisitos legales relativos a seguros obligatorios, incluyendo la cobertura requerida por la Ley de Riesgos del Trabajo, seguros de vida requeridos por convenios colectivos de trabajo y otros seguros exigidos por leyes y decretos. Nuestro historial de daños materiales corresponde al reclamo que fue realizado como resultado de un incendio en el Alto Avellaneda Shopping en marzo de 2006, cuya pérdida fue sustancialmente recuperada de nuestros aseguradores. Estas pólizas de seguro tienen las especificaciones, límites y franquicias que resultan adecuadas para los riesgos a los cuales estamos expuestos en nuestra operación. También contratamos seguros de responsabilidad civil para cubrir la responsabilidad de nuestros directivos y gerentes de la Compañía.

Procedimientos legales del Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

IRSA no es parte de ningún litigio o arbitraje significativo y no tenemos conocimiento de ningún litigio o reclamo significativo que se encuentre en trámite o sea inminente contra IRSA fuera de lo descripto a continuación.

Negocio Urbano

A continuación, se encuentra una descripción de ciertos procedimientos judiciales significativos en los que IRSA es parte. IRSA no se encuentra involucrada en ningún otro procedimiento litigioso o de arbitraje sustancial y no tiene conocimiento de otros procedimientos litigiosos o reclamos significativos pendientes o inminentes en su contra o en contra de nuestras subsidiarias. Sin perjuicio de ello, IRSA podría verse involucrada en otros litigios derivados del curso ordinario de sus negocios.

Puerto Retiro

En 1999, a través de Inversora Bolívar, IRSA aumentó su participación en Puerto Retiro al 50,0% de su capital social.

En 1991, Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor, una ex empresa estatal, que era propietaria de un predio cercano a Puerto Madero con una superficie de aproximadamente 8 hectáreas. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Estado Nacional, a través del Ministerio de Defensa, presentó un pedido de quiebra contra Indarsa. Puesto que el único activo de Indarsa era su tenencia en Tandanor, el Estado Nacional pretende extender el pedido de quiebra contra Indarsa a otras empresas o particulares que, según su criterio, actuaron como un único grupo económico. En particular, el Estado Nacional ha solicitado la extensión de la quiebra de Indarsa a Puerto Retiro, que adquirió la Planta 1 de Tandanor. El Juzgado comercial interviniente dispuso mantener la prejudicialidad hasta tanto adquiera firmeza la decisión dictada en la causa "Boffil Alejandro Arturo y otros s/ defraudación contra Administración Pública Querellante; Ministerio de Defensa y otros" en trámite por ante el Tribunal Oral en lo Criminal Federal Nro. 5.

Este procedimiento judicial de extensión de quiebra ya ha concluido sus etapas probatorias. Las partes presentaron sus alegatos y se encuentran a la espera de una resolución judicial, la cual se encuentra suspendida por la prejudicialidad penal que se relaciona con el proceso penal que seguidamente se indica. No podemos brindar ninguna garantía de ser la parte vencedora en este procedimiento.

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias. La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno.

Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro y los restantes imputados en la causa penal por infracción artículo 174 inc. 5) en función del artículo 173 inc. 7) del Código Penal. Mediante dicha acción se pretende que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la operación fraudulenta. El 7 de marzo de 2015, Puerto Retiro presentó la contestación de demanda, interponiendo una serie de excepciones previas, tales como la excepción de prescripción, de defecto legal y de falta de legitimación (activa y pasiva). El 12 de julio de 2016, Puerto Retiro fue notificada legalmente de la decisión adoptada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 en relación con las excepciones previas antes mencionadas. Dos de ellas fueron rechazadas: defecto legal y falta de legitimación (pasiva). Se presentó un recurso contra esta decisión, el cual fue desestimado. Las otras dos objeciones se considerarían en el veredicto.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dictó su veredicto, según el cual la excepción preliminar de limitación presentada por Puerto Retiro fue exitosa. Sin embargo, ordenó la confiscación (“decomiso”) de la tierra conocida como “Planta I”. Este veredicto no es definitivo, Puerto Retiro interpuso un recurso en relación con la confiscación de Planta I. Este recurso aún no ha sido resuelto.

El 27 de diciembre de 2018, se presentó una acción de anulación contra la sentencia que ordenó la confiscación de la propiedad denominada “Planta I”. El 1 de marzo de 2019 se nos notificó el rechazo “in limine” de la acción de anulación presentada. Posteriormente, el 8 de marzo de 2019, se presentó una

moción de restitución contra dicha resolución. El 19 de marzo de 2019, se nos notificó la decisión del Tribunal que rechazó el reemplazo y declaró inadmisible la apelación presentada en una subsidiaria. El 22 de marzo de 2019, se presentó una queja de apelación denegada (ante la Cámara Federal de Casación Penal), se otorgó la queja, por lo que la apelación presentada está actualmente pendiente. En ese sentido, en abril se mantuvo el recurso y, posteriormente, se ampliaron sus fundamentos.

El 21 de febrero de 2020 se recibió cédula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la cual se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro contra el veredicto del Tribunal Oral Federal 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I y la distribución de costas en el orden causado en lo que se refiere a la excepción de prescripción de la acción civil interpuesta por Puerto Retiro a la que el Tribunal Oral hizo lugar. Contra dicha decisión de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de Puerto Retiro. Asimismo, Casación confirmó la prescripción precedentemente indicada rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio se interpuso recurso extraordinario federal, en fecha 10 de marzo de 2020, el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15 de junio de 2020, por lo cual se interpuso recurso de queja ante la CSJN en fecha 22 de junio de 2020, el cual se encuentra a resolver. Lo propio hicieron Tandanor y el Estado Nacional.

En noviembre de 2024, la Corte Suprema de Justicia dictó sentencia respecto de los recursos interpuestos por las partes. En relación con la acción civil, hizo lugar a los recursos extraordinarios presentados por Tandanor y el Ministerio de Defensa y resolvió: (i) anular la sentencia apelada en lo relativo a la prescripción de la acción civil (con fundamento en la teoría de la sentencia arbitraria); y (ii) confirmar el decomiso de la Planta I, aunque ordenó su restitución a Tandanor en lugar del Estado Nacional. Asimismo, dispuso que se dicte una nueva sentencia ante el tribunal competente, que aborde las defensas planteadas por Tandanor y el Ministerio de Defensa al contestar la excepción de prescripción en la acción civil. Cabe destacar que la acción civil se dirige únicamente contra Puerto Retiro S.A. En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto de los locales objeto de la acción civil. Como consecuencia de dicha denuncia, el Tribunal Oral Federal Nº 5 promovió un incidente y ordenó y ejecutó la clausura de los locales donde se ejecutaban los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida mencionada. Como consecuencia de dicha circunstancia, se tuvo conocimiento de que las diligencias fueron trasladadas al Juzgado de lo Penal para la asignación de un juzgado que investigue la posible comisión del delito de desobediencia.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro ha decidido registrar una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

Asimismo, a fines de 2009, Proios S.A. inició una demanda por daños y perjuicios contra Puerto Retiro S.A., alegando la pérdida económica sufrida debido al costo de reflotar un buque amarrado en Puerto Retiro S.A., reclamando una compensación por un monto de USD 1.850.000. En la actualidad, ambas partes se encuentran en etapa de producción de prueba.

La Rural S.A.

En diciembre de 2012, el Gobierno argentino anuló un decreto de 1991 que había aprobado la venta del Predio Ferial de Palermo a la Sociedad Rural Argentina ("SRA") y revocó el contrato de compraventa correspondiente. La SRA el mentado decreto indicándole además que debía reintegrar el inmueble al Estado Nacional en el plazo de 30 días corridos solicitó medida cautelar para suspender la ejecución de dicha anulación, la cual fue concedida y permanece vigente tras diversas actuaciones judiciales.

IRSA no ha sido notificada ni es parte en estas acciones judiciales iniciadas por la SRA. En caso de que la anulación de la venta fuera declarada inconstitucional, ello no tendría ningún efecto jurídico sobre la

adquisición, por parte de IRSA, de la sociedad vinculada al inmueble. Sin embargo, si la venta fuera declarada nula, podría afectar los activos relacionados con la propiedad.

El proceso judicial aún se encuentra en etapa de producción de prueba y, por el momento, no existen indicios de que los derechos de usufructo de La Rural S.A. sobre el inmueble puedan verse afectados. IRSA continuará monitoreando el avance del proceso ante la incertidumbre jurídica existente.

Arcos del Gourmet

IRSA es parte de la causa caratulada "Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires y Otros c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ Amparo." La actora solicitó una medida cautelar contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por considerar que el proyecto Arcos del Gourmet no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. El 29 de agosto de 2014, el tribunal de grado rechazó el caso. Esta resolución fue apelada pero confirmada en diciembre de 2014. Por lo que, con fecha 18 de diciembre de 2014, se procedió a la apertura al público del Proyecto "Arcos", el que actualmente opera normalmente. Sin perjuicio de ello, la actora recurrió ante el Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires para solicitar la revisión del caso alegando su supuesta inconstitucionalidad. El 4 de julio de 2017, el juzgado ordenó al tribunal de alzada que revisara la causa. La Cámara de Apelaciones dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, y resolvió que Arcos del Gourmet S.A. tenía que ceder una porción de terreno para construir un parque verde. Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior. Este recurso fue denegado y Arcos del Gourmet S.A. dedujo recurso de queja por apelación denegada. El día 22/04/2022 IRSA fue notificada mediante cédula de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA (TSJ) en los autos: "Arcos del Gourmet S.A. s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en Federación de Comercio e Industria de la Ciudad de Buenos Aires (FECOBA) y otros c/ GCBA y otros s/ amparo" (QTS 16501/2019-0) por la cual se resolvió hacer lugar parcialmente al recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Arcos del Gourmet S.A. contra la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones en lo CAyTRC Sala III (la "Cámara") dictada el 14/02/2019 actuación 11587856/2018. A través de su sentencia el TSJ resolvió que no resultaba procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, debiendo en cambio IRSA destinar a la Ciudad una porción de terreno, de conformidad con lo estipulado en el artículo 3.1.2 del CPU, para que sea reservada al uso y utilidad pública, con acceso irrestricto y destinada 'especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados. En febrero de 2025, Arcos del Gourmet S.A. celebró un acuerdo con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para dar cumplimiento a la sentencia de febrero de 2019. En virtud de dicho acuerdo, Arcos del Gourmet S.A. financiará las obras detalladas en el mismo hasta alcanzar la cantidad de metros verdes establecida en la sentencia. Este acuerdo se encuentra pendiente de presentación y aprobación judicial. Ya se efectuó el pago inicial correspondiente a la "Plaza Santa Rita". Una vez obtenida la aprobación judicial, Arcos del Gourmet S.A. deberá cumplir con las restantes obligaciones asumidas.

El 18 de mayo de 2015 IRSA fue notificada de que la AABE, a través de la Resolución N° 170/2014, revocó el contrato de concesión otorgado a favor de la subsidiaria de IRSA, es decir Arcos del Gourmet S.A. El 2 de junio de 2015, IRSA presentó ante la AABE un pedido de nulidad de la notificación recibida por IRSA, por no haberse cumplido los procedimientos formales requeridos bajo la ley argentina. Asimismo, Arcos del Gourmet S.A. interpuso un recurso administrativo solicitando el rechazo de la revocación del contrato de concesión y una demanda para que se declarara la nulidad de la Resolución N° 170/2014. El 24 de agosto de 2022 se dictó sentencia de primera instancia rechazando la acción judicial promovida por Arcos del Gourmet S.A. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa sentencia ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. Frente al rechazo del recurso por parte de la Cámara, el 22 de marzo de 2024 se interpuso recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado directamente ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Actualmente, se han interpuesto dos Recursos de Queja ante la Corte Suprema de Justicia con relación al rechazo de los Recursos Extraordinarios Federales. Dichos recursos corresponden a: (i) la impugnación presentada por Arcos del Gourmet S.A. contra la resolución que ordenó la rescisión del contrato; y (ii) la resolución judicial que rechazó la acción de desalojo (originalmente interpuesta por Playas Ferroviarias en virtud de la Ley N.º 17.091).

Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. (a quien se transfirió la propiedad del predio concesionado), como consecuencia de la resolución de AABE mencionada en el párrafo precedente, inició un proceso de lanzamiento judicial contra Arcos del Gourmet S.A. El 11 de mayo de 2022 se dictó sentencia mandando llevar adelante el lanzamiento. Arcos del Gourmet S.A. apeló oportunamente esa decisión ante la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal que confirmó la sentencia de primera instancia el día 19 de septiembre de 2023. Por ello, el 4 de octubre de 2023 Arcos del Gourmet S.A. interpuso recurso extraordinario federal a fin de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación revoque la sentencia por considerar que es contraria a sus derechos constitucionales. Frente al rechazo del recurso por parte de la Cámara, el 22 de marzo de 2024 se interpuso recurso de queja por recurso extraordinario federal denegado directamente ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. La cuestión se encuentra todavía pendiente de resolución.

En relación a lo anterior, Arcos del Gourmet S.A. también inició demanda de consignación judicial del canon mensual del inmueble. A la fecha de este Suplemento de Prospecto, el centro comercial "Distrito Arcos" continúa funcionando normalmente.

Terreno Caballito– Ciudad de Buenos Aires

El 23 de diciembre de 2019, IRSA PC transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad de Buenos Aires.

La contraprestación está garantizada por una hipoteca en la parcela 1 y el edificio 1 y el comprador tenía la opción de adquirir la parcela 2 de la misma propiedad hasta el 31 de agosto de 2020 y las parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a ciertas condiciones suspensivas. Para mayor información véase "*Información Sobre la Emisora – Descripción del Negocio – Terreno Caballito-Ciudad de Buenos Aires*".

Con fecha 20 de julio de 2020 IRSA PC fue notificado de la interposición de un amparo que tramita ante el Fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Juzgado 24, Secretaría 47 donde la parte actora ha solicitado se declare la nulidad de: 1) Acto administrativo que otorga el certificado de aptitud ambiental y 2) Acto administrativo que registró los planos de la obra. Con fecha 01/10/2020 la Cámara de Apelaciones confirmó la medida cautelar dictada por el Juez de la Primera instancia, en fecha 13/08/2020 por la cual se resolvió cautelarmente: a) la suspensión de los efectos de los actos administrativos que otorgaron el CCA (DI-2018-1865-DGEVA obrante en el Expte. EX2018-1066007-MEGEYADGTALAPRA) y que registraron los planos (Parcela2: EX2018-09036563-MGEYADGROC, RE-2018-16270322-DGROC; Parcela 3: EX2018-09036079-MGEYA-DGROC, RE-2018-16267792-DGROC; Parcela 4: EX2018-16270322-DGROC); y b) la paralización de los trabajos constructivos que se desarrollan en el predio sito en la Av. Avellaneda 1400, CABA. El GCBA recurrió la medida interponiendo Recurso de Inconstitucionalidad, el que fue rechazado por la Cámara, al igual que el recurso de queja que dicha parte interpuso ante el Tribunal Superior de Justicia de la CABA. A la fecha del presente Suplemento de Prospecto, el expediente de amparo se encuentra abierto a prueba y en etapa de producción de las mismas. Sin embargo, se están llevando a cabo negociaciones con la contraparte.

Procedimientos Legales en Israel

El 25 de septiembre de 2020, el tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para sus acciones, junto con un custodio de las acciones de DIC y Clal. Tras esta decisión, el Directorio de IDBD fue removido, por lo que IRSA perdió el control en esa fecha.

Por lo tanto, el 23 de noviembre de 2020, todos los funcionarios designados por Dolphin B.V. renunciaron a sus cargos en DIC y sus subsidiarias.

Al 30 de junio de 2025, IRSA ya no poseía ningún capital accionario de IDBD, mientras que IRSA mantiene una inversión en DIC que asciende a 1,2 millones de acciones.

Cuando nos referimos a "shekels" o "NIS" nos referimos a los nuevos shekels israelíes, la moneda de curso legal de Israel

Litigio presentado por IDBD contra Dolphin Netherlands B.V. e IRSA

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin") e IRSA ante el tribunal de distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil n.º 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD asciende a 140 millones de NIS, alegando que Dolphin e IRSA incumplieron un supuesto compromiso

legalmente vinculante de transferir a IDBD un primer pago de 70 millones de NIS el 2 de septiembre de 2020.

El 24 de diciembre de 2020, y con la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para que se desestime la demanda, reservándose el derecho, como fiduciario de IDBD, de presentar una nueva demanda, entre otros motivos, en el mismo asunto, tras realizar una investigación sobre las causas de la insolvencia de IDBD.

Ese mismo día, el tribunal dictó sentencia disponiendo la desestimación de la demanda según lo solicitado.

El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción presentada por el fiduciario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021, IDBD presentó la demanda contra Dolphin e IRSA por la suma de 140 millones de NIS. Según la supuesta demanda, los demandados habrían incumplido su compromiso legalmente vinculante con IDBD del 29 de agosto de 2019 de transferir a IDBD un total de 210 millones de NIS en tres pagos iguales de 70 millones de NIS cada uno: el primero, el 2 de septiembre de 2019; el segundo, el 2 de septiembre de 2020; y el tercero, el 2 de septiembre de 2021. La demanda se refiere al segundo y tercer pago. La demanda también incluye la suma de 3.299.433 NIS por intereses y diferencias de actualización desde la fecha del supuesto incumplimiento hasta la fecha de presentación de la demanda, y solicita que se agreguen a la suma total de la demanda los intereses y diferencias de actualización hasta el día del fallo. Además, se solicita que los demandados se hagan cargo de los honorarios legales y costos del demandante.

El 30 de enero y el 7 de febrero de 2023, el tribunal dictó resoluciones que permitieron a IDBD notificar la demanda a los demandados fuera de la jurisdicción y autorizó a Dolphin e IRSA a impugnar la notificación y la jurisdicción del tribunal israelí hasta el 9 de mayo de 2023. En consecuencia, Dolphin e IRSA presentaron una moción para impugnar la notificación, la jurisdicción del tribunal israelí y la ley aplicable.

El 3 de julio de 2023, tras una audiencia celebrada sobre el asunto, el tribunal determinó que el tribunal israelí tiene jurisdicción sobre IRSA y Dolphin, y ordenó a ambos presentar sus declaraciones de defensa antes del 1 de octubre de 2023.

Los recursos presentados por IRSA ante el tribunal de distrito y la Corte Suprema, respecto de la jurisdicción israelí sobre IRSA y la notificación a IRSA, fueron desestimados.

El 14 de septiembre de 2023, IDBD solicitó una medida cautelar provisional tipo “Mareva” limitada a la suma de 144 millones de NIS (“la Medida Provisional”). Los demandados presentaron su respuesta a la Medida Provisional el 24 de octubre de 2023, e IDBD presentó su respuesta el 10 de diciembre de 2023. Se celebró una audiencia sobre el asunto el 19 de diciembre de 2023. Según la recomendación del tribunal durante la audiencia, las partes llegaron a un acuerdo que permitiría levantar la Medida Provisional si IRSA se comprometía a mantener un superávit mínimo de activos o efectivo, en cualquier momento, en un patrimonio neto de 80 millones de NIS (libre de derechos de terceros), mientras la demanda contra IRSA estuviera en curso. Dicho compromiso fue otorgado por IRSA y recibió la aprobación del tribunal el 17 de enero de 2024. Por lo tanto, la Medida Provisional fue levantada.

IRSA y Dolphin B.V. (los Demandados) presentaron su declaración de defensa el 29 de diciembre de 2023, incluyendo varios argumentos defensivos. Entre otros, los demandados sostienen que el compromiso de Dolphin consistía en una condición resolutoria clara e inequívoca que establece que la obligación de Dolphin caducaría automáticamente respecto de todos los pagos que aún no se hubieran transferido a IDBD al momento de cumplirse la condición resolutoria. La secuencia de hechos no disputada obliga a concluir que la condición resolutoria se cumplió respecto del segundo y tercer pago. En cualquier caso, no existe causa de acción contra IRSA, en ausencia de rivalidad directa entre IRSA e IDBD. IDBD presentó su réplica a la declaración de defensa el 28 de enero de 2024.

Se celebró una audiencia preliminar el 16 de junio de 2024, durante la cual el tribunal ordenó a las partes completar el procedimiento preliminar de descubrimiento de pruebas.

Como parte del procedimiento de descubrimiento y con el objetivo de recibir los documentos en poder del fiduciario de IDBD, IRSA y Dolphin firmaron un compromiso de confidencialidad el 28 de julio de 2024, y los documentos de descubrimiento fueron intercambiados entre las partes el 30 de julio de 2024.

Una reunión preliminar entre las partes tuvo lugar el 5 de septiembre de 2024.

Una lista de testigos en nombre de IDBD fue presentada el 18 de septiembre de 2024; una lista de testigos en nombre de los Demandados fue presentada el 3 de noviembre de 2024.

Una lista de mociones preliminares en nombre de los Demandados fue presentada el 18 de febrero de 2025, en la cual los demandados solicitaron al tribunal que ordenara a IDBD completar el procedimiento de descubrimiento, así como convocar a los fiduciarios de los tenedores de bonos de IDBD para que proporcionen documentos relevantes; IDBD presentó su respuesta a la lista de solicitudes preliminares de los Demandados el 3 de marzo de 2025.

Una segunda audiencia preliminar se celebró el 30 de marzo de 2025, donde se discutieron las mociones de los Demandados. Durante la audiencia, el tribunal ordenó a IDBD completar el descubrimiento de documentos de su parte y proporcionar una declaración jurada adecuada respecto de los documentos solicitados. Además, el tribunal ordenó a IDBD solicitar a los fiduciarios de los tenedores de bonos que proporcionen los documentos requeridos. Si los fiduciarios se oponen, se permitirá a los demandados renovar su moción para convocar a los fiduciarios de los tenedores de bonos a presentar los documentos necesarios.

Al finalizar la discusión formal sobre las mociones mencionadas, el tribunal sugirió que las partes remitieran la disputa a mediación y les ordenó informar al tribunal sobre su posición.

El 20 de julio de 2025, las partes presentaron una actualización mutua, informando al tribunal que el 9 de julio de 2025, IDBD había entregado a los Demandados una declaración jurada revisada de divulgación de documentos, junto con los documentos adicionales en su poder, así como la respuesta de los fiduciarios de los tenedores de bonos. Los Demandados están revisando la declaración jurada revisada y los documentos adicionales adjuntos, y se reservan el derecho de presentar la moción que corresponda al respecto. Asimismo, considerando la posición de los fiduciarios de los tenedores de bonos respecto de la entrega de los registros de las reuniones de los bonistas, los Demandados se reservan el derecho de renovar su moción para convocar a los fiduciarios a presentar dichos documentos.

El 4 de agosto de 2025, las partes presentaron una actualización, informando al tribunal que habían acordado proceder con la presentación de declaraciones juradas, indicando al mismo tiempo su intención de fijar una reunión de negociación.

Según la orden del tribunal del 7 de agosto de 2025, IDBD debe presentar sus declaraciones juradas antes del 26 de septiembre de 2025, y los Demandados tendrán una extensión paralela para presentar las suyas.

POLÍTICAS DEL EMISOR

a) Principales inversiones o desinversiones (incluyendo participaciones en otras empresas) hasta la presentación del prospecto.

Negocio agropecuario

Adquisición de "Agrícola Nova Horizonte" – BrasilAgro

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

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

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

Venta de fracción del campo "Alto Taquari" - BrasilAgro

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

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

Venta de fracción del campo "Rio do meio" – BrasilaAgro

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

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

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

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

Venta de fracción del campo "Los Pozos" - Cresud

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

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

Venta de la totalidad del campo Preferencia – BrasilAgro

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

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

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

Negocio de propiedades urbanas e inversiones

Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda – IRSA

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

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

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

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

Venta pisos en "261 Della Paolera" – IRSA

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

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (Ver nota 9) (USD/m2 6.000), equivalentes a ARS 8.558 millones, de los cuales ya se han cobrado USD 6,0 millones y el saldo de USD 1,1 millones, garantizado con hipoteca, se cobrará en 24 cuotas mensuales con una tasa de interés del 8% anual.

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

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

Compra del shopping "Terrazas de Mayo" – IRSA

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

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

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

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

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

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

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

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

Para mayor información posterior al cierre del ejercicio 2025, ver “Acontecimientos Recientes”.

b. Principales inversiones y desinversiones de capital en curso, incluyendo la distribución geográfica de esas inversiones (nacionales o extranjeras) y la forma de financiamiento (interno o externo).

Desarrollos

Financiamos nuestros proyectos, obras y/o emprendimientos a través de nuestra propia generación de caja y/o a través de financiaciones bancarias y/o través del mercado de capitales, ya sea a través de la emisión de obligaciones negociables y/o acciones.

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.
- 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 2024/2025, 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. Éste 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 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.
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 2024/2025, 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:

1. Fomentar buenas prácticas agrícolas.
2. Garantizar la oferta de ingredientes NO-GMO para piensos y alimentos, producidos sosteniblemente y con trazabilidad completa.
3. Proteger el medio ambiente.
4. 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 2024/2025, destinamos un total de 8.264,6 hectáreas de cultivos NO-GMO en Argentina.

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 óptima 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. Acompañamos a organizaciones de la sociedad civil porque creemos en el poder del trabajo en red, que potencia individualidades y promueve vínculos sustentables.

El trabajo de Fundación IRSA se organiza en torno a tres ejes de acción que trazan caminos innovadores hacia una comunidad más equitativa e integrada. Estos pilares son:

- 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 (GDFE). 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.

- 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.

- Inserción / 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.

A lo largo de sus 17 años, más de 5.500 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 350 los que se insertaron 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 (Inspección general de Justicia) para que mediante al 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 #Digtar 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 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 sponsoreo.

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 entonces 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.

b) Políticas de dividendos y agentes pagadores.

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	48,40	3.100	5,29
2023 (2)	60.911	105,95	9.500	16,52
2024 (3)	-	-	-	-
2024 (4)	84.524	143,83	22.000	37,44
2024 (5)	49.592	83,56	30.000	50,55
2025(6)	55.952	93,59	45.000	75,27

(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

Por resolución de la asamblea general ordinaria y extraordinaria celebrada el 30 de octubre de 2025, se distribuirá un dividendo en efectivo por la suma de ARS 65.079.917.808,30 y un dividendo en especie por la suma de ARS 28.702.000.000,00 mediante la entrega de 12.700.000 acciones de IRSA , pagadero a partir del día 7 de noviembre de 2025 o en la fecha posterior que resulte por aplicación de las normas que operan en las jurisdicciones donde cotizan las acciones, a todos los accionistas que revistan tal condición al 4 de noviembre de 2025 conforme al registro llevado por Caja de Valores S.A.

Para mayor información, ver: "*Acontecimientos Recientes - Aviso de pago de dividendo*".

INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA (TITULARES Y SUPLENTES)

a) Directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes

Nuestra Compañía es administrada por un Directorio que está compuesto de doce Directores titulares y seis 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 integrare 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 5 de octubre de 2023, 28 de octubre de 2024 y 30 de octubre de 2025 por plazos que vencen en los ejercicios, 2026, 2027 y 2028 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	DNI	CUIT/CUIL	Domicilio[2]
Eduardo S. Elsztain (4)	26/01/1960	Presidente	30/06/2026	5/10/2023	1994	14.014.114	20-14010114-4	Bolívar 108 piso 1º
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente Primero	30/06/2026	5/10/2023	1994	4.533.949	20-04533949-2	Bolivar 108, piso 1º
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente Segundo y Gerente General	30/06/2028	28/10/2022	1994	17.737.414	20-17737414-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Jorge O. Fernández	08/01/1939	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2003	4.873.126	20-04873126-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	30/06/2028	28/10/2022	2004	14.222.053	23-14222053-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Mariana Renata Carmona	11/02/1961	Director Titular	30/06/2026	5/10/2023	2020	14189349	27-14189349-7	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Alejandro G. Casaretto	15/10/1952	Director Titular	30/06/2026	5/10/2023	2008	10.357.421	20-10357421-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Liliana Glikin	29/03/1953	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2019	10.633.199	27-10633199-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Alejandro Mario Bartolomé	09/12/1954	Director Titular	30/06/2028	28/10/2022	2019	11.266.405	20-11266405-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gabriela Macagni	13/01/1964	Director Titular	30/06/2028	28/10/2022	2020	16.937.755	27-16937755-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2022	33.864.939	-	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Titular	30/06/2027	28/10/2024	2022	8.113.157	20-08113157-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Eduardo Kalpakian	03/03/1964	Director Suplente	30/06/2026	5/10/2023	2007	16.891.745	20-16891745-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Ilan Ariel Elsztain	08/01/1992	Director Suplente	30/06/2028	28/10/2022	2020	36.687.052	20-36687052-1	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Iair Manuel Elsztain (5)	05/03/1995	Director Suplente	30/06/20285	28/10/2022	2020	38.795.559	20-38795559-4	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	30/06/2027	28/10/2024	2021	12.945.351	20-12945351-7	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

Pedro Damaso Labaqui Palacio	22/02/1943	Director Suplente	30/06/2027	28/10/2024	2021	4.402.161	20-04402161-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(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.

(2) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 Sergio 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 Gustavo Elsztain y primo del director titular Fernando Adrián 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, Banco Hipotecario S.A, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Futuros y Opciones.Com S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de 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 desempeñó 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, 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 y 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 “Circulo 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 lider 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 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 Superville 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 SA y de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima. Es también director titular de Argenta Silver, una empresa Canadiense. Actualmente desempeña funciones como CFO de Challenger Gold.

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 como Avenida y Fibesa. Actualmente es director suplente de CAMSA, donde realiza trabajos de investigación, Banco Hipotecario SA, Bacs Banco de Crédito y Securitización SA. y Minera Cuyo SA. Es Director Titular en BHN Seguros Generales SA, BHN Vida SA y Austral Gold Argentina SA, entre otras compañias.

***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 Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Adrián Elsztain 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.

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

La siguiente tabla muestra información relacionada con los actuales gerentes de primera línea, nombrados por el Directorio:

Gerentes de Primera Línea	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde	DNI	CUIT/CUIL	Domicilio (1)
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Gerente General	1994	17.737.414	20-17737414-9	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011	25.216.887	20-25216887-8	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA
Diego Chillado Biaus	15/09/1978	Gerente General de operaciones ganaderas y especialidades en Argentina	2022	26.894.348	20-26894348-0	Carlos Della Paolera 261 Piso 9 CABA

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestra Gerencia de Primera Línea que no revisten el carácter de Directores:

Matías Iván 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 PC, 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 Propriedades Agrícolas.

Diego Chillado Biaus. El Sr. Diego 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.

Órgano de fiscalización

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 Nº 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

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 30 de octubre de 2025:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Fecha de Vencimiento	Antigüedad en el cargo	DNI	CUIT	Domicilio (1)
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico Titular	2026	1992	12.076.652	20-12076652-5	25 de mayo 555 piso 17
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico Titular	2026	1992	11.889.826	20-11889826-6	25 de mayo 555 piso 17
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico Titular	2026	2010	13.081.575	27-13081575-3	25 de mayo 555 piso 17
Cynthia Deokmelian	06/08/1976	Síndico Suplente	2026	2020	25.478.009	27-25478009-5	25 de mayo 555 piso 17
Juan Renna	13/12/1987	Síndico Suplente	2026	2025	33.870.766	23-33870766-6	25 de mayo 555 piso 17
Martin Ghirardotti	6/10/1973	Síndico Suplente	2026	2025	23.355.113	23-23355113-9	25 de mayo 555 piso 17

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 establece una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora:

José Daniel 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 S.A., IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima. y A y Banco Hipotecario S.A.

Marcelo Héctor Fuxman. El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de NEXIA Abelo 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 Ivonne 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 CRESUD S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Panamerican Mall 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 CRESUD S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Martín Ghirardotti. El Sr. Ghirardotti obtuvo el título de Contador Público en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente es socio del Departamento de Auditoría en Lisicki, Litvin & Abelovich. Profesor titular de la Diplomatura en Governance, Compliance, Control & Assurance en la Universidad de San Andrés. También, es docente en el Programa de Especialización en Detección de Fraude y Auditoría del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue Presidente del Instituto de Auditores Internos de Argentina (2013-2015) y actualmente se desempeña como Secretario General de la Federación de Auditores Internos de Latinoamérica (FLAI). También es Vicepresidente de INICIA, Asociación Civil que apoya a emprendedores.

Juan Ignacio Renna. El Sr. Renna obtuvo el título de Contador Público en la Universidad Nacional de Cuyo. Actualmente es socio del Departamento de Auditoría en Lisicki, Litvin & Abelovich, donde se desempeña en el área de Auditoría Externa. Es docente adscripto en la cátedra de Práctica Profesional de la Universidad Católica Argentina y en la cátedra de Auditoría de la Universidad Nacional de Cuyo. Anteriormente fue Gerente de Administración en Autotransportes Andesmar, Coordinador Contable en José Cartellone Construcciones Civiles y Assurance Senior en PwC Argentina.

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 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.

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 cumplimento 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 un Plan Estratégico de Seguridad de la Información con foco en fortalecer, alinear y agregar valor para maximizar el nivel del framework de seguridad aplicado, basado en estándares internacionales.

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).

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.

Comité de auditoría

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. 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.

Asesores

La validez de la creación del Programa y la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables conforme a aquél y los restantes asuntos vinculados con la ley argentina serán objeto de dictamen por parte de ZBV Abogados, asesores legales de la Compañía con domicilio en Av. Eduardo Madero 942, Piso 25°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Aquellas otras cuestiones legales vinculadas a leyes extranjeras serán dictaminadas para la Compañía por las firmas legales que se indiquen en el Suplemento de Prospecto respectivo.

Auditores

Los estados financieros auditados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 de la Compañía, oportunamente presentados ante la CNV, han sido auditados por PriceWaterhouse & Co. S.R.L., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, miembro de la firma PricewaterhouseCoopers, un estudio de contadores públicos matriculados independientes, según se indica en sus informes que aparecen en el presente, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA"), Tomo 1, Folio 17, y con domicilio en Bouchard 557 Piso 8 (C1106ABG) Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Se detalla a continuación los datos de los auditores externos para cada uno de los estados financieros auditados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 de la Compañía:

Al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 245 Fº 61

Al 30 de junio de 2024 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 245 Fº 61

Al 30 de junio de 2023 y por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023:

Nombre	DNI	CUIT	Cargo	Estudio Contable	Domicilio Legal[(1)]	Matrícula
Carlos Brondo	22.407.041	20-22407041-2	Auditor externo titular	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 391 – Fº 78
Andrés Suarez	17.203.505	20-17203505-2	Auditor externo suplente	Price Waterhouse & Co. S.R.L.	Bouchard 557 Piso 8	CPCECABA Tº 245 Fº 61

(1) Salvo que se indique lo contrario, el domicilio es en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b) 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 30 de octubre de 2025 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 686,1 millones para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025.

Esta remuneración, aprobada por la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas, corresponde al directorio individual de la Compañía y no contempla ajuste por inflación. A los efectos contables, la remuneración consolidada del Directorio devengada durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendió a ARS 20.224 millones y ARS 22.903 millones, respectivamente.

Remuneración de la Comisión Fiscalizadora

La asamblea de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2025 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 2025 la suma en conjunto de ARS 31,6 millones.

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 durante el ejercicio económico 2024/2025 fue de ARS 267,2 millones.

Esta información podrá ser consultada en la Memoria de la Compañía bajo el título "Remuneración de la Gerencia de Primera Línea" la cual se encuentra publicada en la página web de la Compañía www.cresud.com.ar.

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.

Programa de capitalización para el personal ejecutivo

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 equivalente a una vez el monto que aportó el beneficiario. Las contribuciones de los empleados son transferidas a un fondo común de inversión. Nuestras contribuciones son mantenidas en un fideicomiso. Los individuos participantes pueden ordenar al fiduciario invertir sus cuentas en alternativas de inversión autorizadas. Los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir incluyendo las contribuciones de la Compañía) en los siguientes casos:

- 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 ha participado en el plan por el plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones. En caso de que no se cumplan las condiciones fondos contribuidos por el participante quedan a su disposición.

El costo de las contribuciones fue de ARS 3.970 millones y ARS 2.717 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

El 1 de julio de 2023 entró en vigencia 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 prestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Programa de Incentivo a Largo Plazo

Entre 2011 y 2014, la Compañía implementó un plan de incentivos en acciones aprobado por la CNV conforme a lo establecido por la nueva Ley de Mercado de Capitales. La participación fue voluntaria y se basó en los bonos anuales correspondientes a dichos ejercicios. Los participantes adquieren el derecho al

beneficio total, consistente en acciones de CRESUD, luego de transcurridos cinco años desde cada aporte, o antes en caso de invalidez o fallecimiento.

En 2014, se otorgó una adjudicación extraordinaria de acciones a los empleados elegibles, junto con un bono adicional en acciones equivalente a la remuneración de junio de 2014 para aquellos empleados con más de dos años de antigüedad que no se encontraban incluidos en el plan.

Incentivo a Largo Plazo en Acciones – BrasilAgro

El 2 de octubre de 2017, la Asamblea General de Accionistas de BrasilAgro aprobó la creación del Plan ILPA, un programa de compensación mediante el cual los participantes tienen derecho a recibir una cierta cantidad de acciones emitidas por la compañía si se alcanzan los objetivos definidos en el acuerdo. El Plan ILPA se dividió en tres programas y exige que los beneficiarios permanezcan en la Compañía durante un período determinado (período de consolidación), además de cumplir con indicadores clave de desempeño acumulativos ("KPI") que pueden definir, aumentar o reducir la cantidad de acciones, clasificando el resultado de acuerdo con las tres categorías que componen el plan.

El primer programa de compensación ("ILPA 1") fue aprobado por el Directorio de BrasilAgro el 18 de junio de 2018 y finalizó durante el ejercicio cerrado el 30 de junio de 2021.

El 6 de mayo de 2021, el Directorio de BrasilAgro aprobó los términos del segundo programa de compensación basado en acciones, dando continuidad al Plan ILPA y estableciendo las características y reglas generales del nuevo plan, tales como un número máximo de acciones y la lista de empleados elegibles, designados por un comité específico y aprobados por el Directorio de BrasilAgro. La estructura del segundo programa se mantiene conforme a las directrices básicas del Plan ILPA, que incluyen esencialmente la permanencia de los empleados durante el período de devengo y el cumplimiento de los KPI acumulados entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2024 (período de consolidación).

En continuidad con el programa de compensación basado en acciones, el 4 de diciembre de 2023 el Directorio de BrasilAgro aprobó los términos del tercer Plan ILPA, estableciendo las características y reglas generales del nuevo plan, tales como un número máximo de acciones y la lista de empleados elegibles, designados por un comité específico y aprobados por el Directorio de BrasilAgro.

El Plan ILPA se contabiliza de conformidad con la NIIF 2, dado que BrasilAgro recibe servicios de los participantes y, a cambio, se compromete a entregar sus propias acciones. Al 30 de junio de 2025, los gastos acumulados bajo el tercer Plan ILPA ascendían a 3,2 millones de reales brasileños.

Código de Ética

El Código de Ética se puso en vigencia a partir del 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 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.

c) Propiedad Accionaria de nuestros Directores

El siguiente cuadro establece el monto y porcentaje de nuestras acciones de propiedad de nuestros directores al 30 de junio de 2025 [(4)]:

Nombre	Cargo	Número de Acciones	Porcentaje [(2)]	Cantidad de Opciones [(3)]	Porcentaje diluido [(3)]
Directores			%		%
Eduardo S. Elsztain [(1)]	Presidente	230.771.688	37,6	35.143.421	39,1
Saúl Zang	Vicepresidente Primero	7.216.892	1,2	2.092.830	1,4
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Segundo/ Gerente General	13.861.870	2,3	3.468.205	2,6
Jorge O. Fernández	Director Titular	300.000	0,0	—	0,0
Fernando A. Elsztain	Director Titular	300.000	0,0	606.061	0,2
Mariana Carmona	Director Titular	—	—	—	—
Alejandro Gustavo Casaretto	Director Titular	334.397	0,1	49.874	0,1
Liliana Rene Glikin	Director Titular	—	—	—	—

Alejandro Mario Bartolome	Director Titular	—	—	—	—
Gabriela Macagni	Director Titular	—	—	—	—
Nicolas Bendersky	Director Titular	192.798	0,0	28.410	0,0
Enrique Antonini	Director Titular	—	—	—	—
Eduardo Ohan Kalpakian	Director Suplente	—	—	—	—
Ilan Elsztain	Director Suplente	14.610	0,0	7.388	0,0
Iair Elsztain	Director Suplente	732	0,0	108	0,0
Gabriel A. G. Reznik	Director Suplente	—	—	—	—
Pedro Damaso Labaqui Palacio	Director Suplente	—	—	—	—
Gerencia de Primera Línea					
Matias I. Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas	319.558	0,1	252.492	0,1
Diego Chillado Biaus	Gerente General de operaciones ganaderas y especialidades en Argentina	72.069	0,0	101.497	0,0
Comisión Fiscalizadora (5)					
José D. Abelovich	Síndico Titular	—	—	—	—
Marcelo H. Fuxman	Síndico Titular	—	—	—	—
Noemi Ivonne Cohn	Síndico Titular	—	—	—	—
Roberto Daniel Murmis	Síndico Suplente	—	—	—	—
Cynthia Deokmelian	Síndico Suplente	—	—	—	—
Paula Sotelo	Síndico Suplente	—	—	—	—

(1) Incluye: (i) 141.979.756 acciones de titularidad de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (iii) 88.790.801 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain.

(2) Al 30 de junio de 2025, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 614.074.273 y teníamos 6.397.563 acciones propias en cartera,. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera (ver "Acontecimientos Recientes Cresud – Aviso de distribución de acciones propias"). Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants".

(3) Producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se han emitido 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2025, había 73.294.802 de warrants en circulación, posteriormente con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 60.669.566 (para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Ejercicio de Warrants"). Con fecha 8 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y la distribución de acciones en cartera, efectuados el 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción.

(4) Información interna de la Compañía.

(5) En la Asamblea realizada con fecha 30 de octubre de 2025, se aprobó por mayoría de votos (i) designar a los señores José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman y la señora Noemí Ivonne Cohn como Síndicos Titulares y las de Cynthia Deokmellian, Juan Renna y Martín Ghirardotti como Síndicos Suplentes por el lapso de un ejercicio. Para mayor información ver "Hechos Posteriores al cierre - Acontecimientos Recientes Cresud - Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas".

d) Otra información relativa al órgano de administración, de fiscalización y comités especiales.

Véase "*Datos sobre Directores y Administradores, Gerentes, Promotores, Miembros del Órgano de Fiscalización, del Consejo de Vigilancia y Comité de Auditoría*", en el presente Prospecto.

e) 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 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.

f) Empleados

La información referente a este capítulo podrá ser consultada en la Memoria de la Compañía bajo el título "Empleados" la cual se encuentra publicada en la página web de la Compañía www.cresud.com.ar.

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

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, manteniendo una buena relación con cada uno de ellos.

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	Areas 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.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

Estructura Organizacional y de su Grupo Económico.

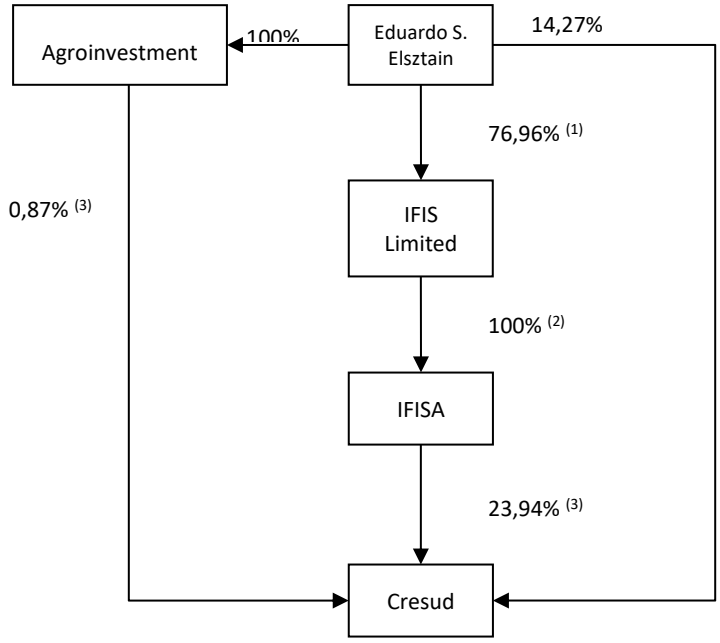
El siguiente cuadro incluye una descripción de nuestras compañías subsidiarias y asociadas al 30 de junio de 2025:

Subsidiarias / Asociadas	Porcentaje Efectivo de Titularidad	Bienes/Actividad
Agro-Uranga S.A.	34,86% (1)	Agro-Uranga S.A. es una sociedad agrícola y ganadera que posee dos campos (Las Playas y San Nicolás) que cubren 8.299 hectáreas en las provincias de Santa Fe y Córdoba.
Uranga Trading S.A.	34,86% (1)	Uranga Trading S.A. se dedica principalmente a la comercialización de productos agropecuarios tanto a nivel local como internacional.
Brasilagro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Brasilagro")	35,22% (2) (3)	Brasilagro se dedica principalmente a las siguientes áreas de negocios: caña de azúcar, granos y algodón, actividades forestales y ganadería.
Futuros y Opciones.Com S.A. ("FyO")	51,21%	FyO posee un sitio Web agrícola líder que brinda información acerca de los mercados, así como servicios de consultoría en materia económica y financiera por Internet. La sociedad ha comenzado a ampliar la gama de servicios comerciales ofrecidos al sector agrícola mediante el desarrollo de ventas directas de suministros, servicios de corretaje de granos y operaciones ganaderas.
Amauta Agro S.A.	98,25% (4)	Amauta Agro S.A. tiene por objeto realizar por cuenta propia, de terceros u asociada a terceros, las actividades de producción de productos y materias primas agrícolas, exportación e importación de productos agrícolas y compraventa nacional e internacional de materias primas y productos agrícolas.
Fyo Acopio S.A.	98,25% (4)	Fyo Acopio S.A. se dedica principalmente al almacenamiento de cereales y al corretaje de granos.
Helmir S.A.	100%	Helmir tiene por objeto dedicarse al aporte, asociación o inversión de capitales a personas o sociedades constituidas o a constituirse o a particulares, en el país o en el extranjero mediante la compraventa de títulos, acciones, debentures, toda clase de valores mobiliarios y papeles de cualquiera de los sistemas o modalidades creadas o a crearse, y el manejo y administración de paquetes accionarios de las sociedades que controle.
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	54,06% (2)	Es una empresa líder de argentina dedicada al desarrollo y administración de inmuebles.
JOFSHI S.A.U.	100%	Es una empresa dedicada a inversiones, desarrollos inmobiliarios y administración de propiedades. Sus actividades incluyen la adquisición, explotación y comercialización de activos inmobiliarios, así como la participación en proyectos inmobiliarios.

(5) Incluye participación de JOFSHI S.A.U.
(6) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(7) Incluye participación de Helmir.
(8) Incluye participación de FyO.

Compañías Controlantes

A continuación, se realiza una breve descripción resumida de nuestra estructura de control al 30 de junio de 2025:



(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la Bermuda Companies Act 1981, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM08, Bermuda. Eduardo S. Elsztain es titular beneficiario de una participación accionaria del 65,50% (este valor puede diferir ligeramente de la suma que se detalla a continuación por redondeo), la cual incluye: (a) 33,07% a través de Agroinvestment S.A., una sociedad constituida conforme a la Ley 16.060 de Sociedades Comerciales de la República Oriental del Uruguay, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Zabala 1422, 2do piso Montevideo, República Oriental del Uruguay cuya titularidad accionaria pertenece en un 100% a Eduardo S. Elsztain; (b) 34,34% a través de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., una sociedad constituida conforme a la Ley 16.060 de Sociedades Comerciales de la República Oriental del Uruguay, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en Ruta 8, km 17,500, Edificio @1 Local 106, CP 91600 Montevideo, República Oriental del Uruguay en la cual Eduardo S. Elsztain posee una participación indirecta del 85% y (c) 3,82% a través de Consultores Venture Capital Limited ("CVC"), una sociedad constituida conforme a la Companies Law de las Islas Cayman, la cual no se encuentra sujeta a prohibición legal alguna en su lugar de constitución, con domicilio en 4th Floor, Harbour Place, South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Islas Cayman en la cual Eduardo Elsztain posee una participación indirecta del 85%. Asimismo, controla a CVC, quien actúa como el administrador de las inversiones de IFIS Limited. Cabe aclarar que el poder de voto de Eduardo Elsztain sobre IFIS Ltd asciende a 76,96%, lo cual incluye: i) 33,07% a través de Agroinvestment S.A., ii) 34,34% a través de Consultores Venture Capital Uruguay S.A., iii) 3,82% a través de CVC y iv) 5,74% otorgado por socios minoritarios.

(2) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay e inscripta en Argentina bajo el artículo 123 de la Ley de Sociedades Comerciales, con domicilio en Ruta 8 km 17.500, Zonamérica Edificio @1 Local 106, Montevideo, Uruguay, cuya titularidad accionaria pertenece en un 100% a IFIS.

(3) Como resultado de lo mencionado en 1 y 2, el Sr. Elsztain puede ser considerado titular beneficiario del 30,81% del total de nuestras acciones, lo cual incluye un monto equivalente en acciones (tenencias de acciones y ADRs y opciones (warrants) por el ratio de ejercicio) de: (i) 171.695.078 de Inversiones Financieras del Sur S.A.; (ii) 1.356 acciones de titularidad de Consultores Venture Capital Uruguay S.A.; (iii) 6.222.853 acciones titularidad de Agroinvestment S.A. y (iv) 102.316.764 acciones de titularidad directa de Eduardo S. Elsztain. Para el cálculo del porcentaje, se consideraron las tenencias diluidas y no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera (ver "Acontecimientos Recientes Cresud – Aviso de distribución de acciones propias").

Accionistas principales:

El siguiente cuadro contiene información sobre la titularidad de nuestro capital accionario por parte de cada una de las personas que a nuestro saber y entender son titulares beneficiarios de al menos 5% de nuestras acciones ordinarias en circulación, la ANSES, y de todos nuestros directores y funcionarios como un mismo grupo.

Accionistas Principales al 30 de junio de 2025 [6]				
Accionista	**Cantidad de Acciones**	**Porcentaje [4]**	**Cantidad de Opciones**	**Porcentaje diluido[5]**
		%		%
Eduardo Elsztain[1] [2]	230.771.688	37,6	35.143.421	39,1
Directores y Gerencia de Primera Línea [3]	22.612.926	3,7	6.606.865	4,4
ANSES	24.747.117	4,0	3.617.316	4,2
Otros accionistas (tenencias menores al 5%)[7]	335.942.542	54,7	27.927.200	52,3
Total	**614.074.273**	**100,0**	**73.294.802**	**100,0**

(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la ley de Bermuda e Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, donde mantiene (a través de compañías controladas y poderes de votos) la mayoría del poder de votación en IFIS Ltd., la cual tiene una participación del 100% en IFISA.

(2) Incluye: (i) 141.979.756 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final y (iii) 88.790.801 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain.

(3) Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y Gerencia de Primera Línea, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.

(4) Al 30 de junio de 2025, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 614.074.273 y teníamos 6.397.536 acciones propias en cartera. Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera (ver "Acontecimientos Recientes Cresud – Aviso de distribución de acciones propias"). Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants".

(5) Producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se han emitido 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir nuevas acciones ordinarias adicionales. Al 30 de junio de 2025, había 73.294.802 de warrants en circulación, posteriormente con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales y a partir del ejercicio de dichas opciones, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 60.669.566 (para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Ejercicio de Warrants"). Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones en cartera, efectuados el 5 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4075 acciones por opción y un precio de USD 0,4019 por acción. Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes Cresud - Ajuste de Warrants".

(6) Información interna de la Compañía.

(7) El 25 de septiembre de 2025, Kopernik Global Investors, LLC, con domicilio en 302 Knights Runs Ave, 12° piso, Unidad 25, Tampa, Florida, Estados Unidos de América, notificó a la Comisión Nacional de Valores (CNV) una participación accionaria en la Sociedad equivalente al 5,24% del capital social y al 5,11% de los derechos de voto.

Cambios en la titularidad de las acciones [5]

Accionista[4]	**Al 30 de junio de**		
	2025	**2024**	**2023**
		%	
Eduardo S. Elsztain [1] [2]	37,6	38,7	38,5
Directores y de Primera Línea [3]	3,7	3,8	3,8
ANSES	4,0	4,0	4,0
Otros	54,7	53,5	53,7
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(1) El Sr. Eduardo S. Elsztain es el Presidente de IFIS Limited, una sociedad constituida conforme a la ley de Bermuda e Inversiones Financieras del Sur S.A., una sociedad constituida conforme a las leyes de la República Oriental el Uruguay, donde mantiene (a través de compañías controladas y poderes de votos) la mayoría del poder de votación en IFIS Ltd, la cual tiene una participación del 100% en IFISA.

(2) Incluye: (i) 141.979.756 acciones de titularidad beneficiaria de Inversiones Financieras del Sur S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final; (ii) 1.131 acciones de titularidad beneficiaria Consultores Venture Capital

Uruguay S.A., de las cuales el Sr. Eduardo S. Elsztain puede ser considerado beneficiario final y (iii) 88.790.801 acciones de titularidad directa del Sr. Eduardo S. Elsztain.

(3) Incluye sólo la tenencia directa de nuestros Directores y Gerencia de Primera Línea, no incluye las tenencias de Eduardo S. Elsztain.

(4) Al 30 de junio de 2025, la cantidad de nuestras acciones en circulación era 614.074.273 y teníamos 6.397.536 acciones propias en cartera. Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants". Para el cálculo del porcentaje no se consideró el efecto de las acciones propias en cartera (ver "Acontecimientos Recientes Cresud – Aviso de distribución de acciones propias").

(5) Información interna de la Compañía.

Valores depositados en el país anfitrión

Al 30 de junio de 2025, nuestro capital social emitido y en circulación consistía en 614.074.273 acciones ordinarias. Al 30 de junio de 2025, había aproximadamente 48.329.913 American Depositary Shares - ADSs – (representado 483.299.130 de nuestras acciones ordinarias, o 78,7% de total de nuestras acciones en circulación) detentadas en Estados Unidos por aproximadamente 33 tenedores registrados. Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants".

Al 30 de junio de 2025, nuestros directores y senior management controlaban, directa o indirectamente, aproximadamente el 41,3% de nuestras acciones ordinarias. Como resultado, estos accionistas tienen, y seguirán teniendo, una influencia significativa en la elección de nuestros directores y el resultado de cualquier acción que requiera la aprobación de los accionistas.

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se emitieron 90.000.000 de opciones que darán derecho a los titulares a través de su ejercicio a adquirir nuevas acciones adicionales. Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NASDAQ y BYMA bajo los tickers CRESW y CRE3W, respectivamente.

Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones en cartera, efectuados el 5 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4075 acciones por opción y un precio de USD 0,4019 por acción. Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes Cresud - Ajuste de Warrants".

Al 30 de junio de 2025, había 73.294.802 de warrants en circulación. Con posterioridad al cierre del año fiscal 2025, el 30 de septiembre de 2025, informamos que, la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó a 60.669.566. Para mayor información ver: "*Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud - Ejercicio de Warrants*".

c) Transacciones con Partes Relacionadas

Hemos participado y, en el futuro, podemos participar en transacciones con partes relacionadas. Creemos que cualquier transacción con partes relacionadas que hayamos realizado en el pasado se ha realizado en el curso ordinario de los negocios y en términos y condiciones que son comparables con las transacciones que celebraríamos con partes no relacionadas.

Una transacción con una parte relacionada es cualquier transacción realizada directa o indirectamente por nosotros o cualquiera de nuestras subsidiarias que sea material en función del valor de la transacción

para: (a) nosotros o cualquier director, funcionario o miembro de nuestra administración o accionistas; (b) cualquier entidad en la que esté interesada cualquier persona descripta en el punto (a); o (c) cualquier persona que esté relacionada o relacionada con cualquier persona descripta en el punto (a).

A continuación se muestra un resumen de nuestras transacciones con partes relacionadas más relevantes.

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Alquilábamos un espacio para nuestras oficinas centrales situadas en el edificio Della Paolera, ubicado en Della Paolera 261, piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, el cual pertenecía a IRSA, dicho inmueble ha sido vendido a una tercera parte no relacionada. Además, alquilamos un espacio en el centro comercial Abasto, el cual es propiedad de IRSA.

Las oficinas de Eduardo S. Elsztain, nuestro Presidente y accionista controlante, están ubicadas en Bolívar 108, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La propiedad ha sido alquilada a una compañía controlada por nuestro Presidente y familiares de él y también a una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores y primo de Eduardo S. Elsztain, y algunos de sus familiares.

Además, IRSA da en alquiler diferentes espacios en sus Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como Banco Hipotecario. Los contratos de arrendamiento celebrados con estas partes relacionadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

Contrato de Servicios Corporativos con IRSA

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.

Servicios de hotelería

Nosotros y nuestras partes relacionadas contratamos, en ciertas ocasiones, servicios de hotelería y alquiler de salones para eventos a Nuevas Fronteras S.A. y Llao Llao Resorts S.A., subsidiarias de IRSA, las cuales se realizan de conformidad con los parámetros de mercado.

Operaciones financieras y de servicios

Operamos con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realizamos, entre otras, operaciones de crédito, inversión, otros servicios financieros, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido Banco Hipotecario y sus subsidiarias y FyO S.A. Asimismo, Banco Hipotecario y BACS suelen actuar como colocadores en transacciones de mercado de capitales efectuadas por la Compañía. Adicionalmente invertimos nuestros fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., una subsidiaria de Banco Hipotecario, entre otras entidades.

Fideicomiso Edificio del Plata

El 10 de noviembre de 2023, IRSA se incorporó como fiduciante de dinero en el denominado Fideicomiso Edificio del Plata, un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias, para mayor información ver "INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA - c) Descripción del Negocio - Descripción del negocio de IRSA - Segmento Otros - Fideicomiso Edificio del Plata". El contrato de fideicomiso referido es administrado por TMF Trust Company (Argentina) S.A. como fiduciario.

Cresud, compañía controlada indirectamente por Eduardo Sergio Elsztain, quien se desempeña como presidente de Cresud e IRSA, actúa como fiduciante de dinero, al igual que IRSA. Asimismo, Cresud, IRSA y Banco Hipotecario actúan como beneficiarios del fideicomiso. El contrato de fideicomiso contempla el aporte del edificio propiedad de Banco Hipotecario. Además, otras sociedades no vinculadas participan como fiduciantes de dinero en el fideicomiso.

La suscripción del mencionado contrato ha sido aprobada por el Directorio de la Sociedad, con la correspondiente consulta al Comité de Auditoría en los términos del artículo 72 y siguientes de la Ley de Mercado de Capitales Nº 26.831, quien ha emitido opinión sin objeciones que formular.

Donaciones a Fundación IRSA y Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados de la Compañía. Los principales miembros del consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saúl Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II), Mariana C. de Elsztain (secretaria), Oscar Marcos Barylka (Vocal) y Marcos Slipakoff (Tesorero). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA Inversiones y Representaciones S.A., Cresud S.A.C.I.F. y A. y otras compañías relacionadas.

El 31 de octubre de 1997, IRSA celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años. Posteriormente, el 29 de octubre de 1999, Fundación IRSA cedió y transfirió sin costo alguno, el total de los derechos de uso sobre dicho local y sus respectivas obligaciones a la Fundación Museo de los Niños.

Por otra parte, el 29 de noviembre de 2005, IRSA firmó otro contrato con Fundación Museo de los Niños por el cual se otorgó en comodato 2.670 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario por un plazo de 30 años.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de la Fundación IRSA y posee los mismos miembros del comité de administración de Fundación IRSA.

Fundación Museo de los Niños ha utilizado estos espacios para el establecimiento del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario", dos centros de aprendizaje interactivos para niños y adultos. Ambos acuerdos establecen que tanto el pago de los gastos comunes de expensas como de los gastos directos por consumos de servicios realizados por estos locales se encuentran a cargo de la Fundación Museo de los Niños.

Préstamos

Dentro del curso habitual de nuestras actividades se celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías relacionadas y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Operaciones con IFISA

Con fecha 10 de noviembre de 2021, informamos que el Directorio ha aprobado la extensión por el plazo de un año y sucesivas prórrogas del préstamo otorgado por Cresud a IFISA, sociedad controlada por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, presidente de la Sociedad, por la cantidad de 3.235.000 IRSA GDSs a una tasa del 1%. Cresud mantiene los derechos económicos y políticos vinculados con los IRSA GDSs.

Con fecha 23 de marzo de 2023, informamos que el Directorio ha aprobado un préstamo otorgado por Cresud a IFISA, sociedad controlada por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, presidente de la Sociedad, por la cantidad de 1.500.000 IRSA GDSs a una tasa del 1% sobre el precio del ADR de IRSA del último día hábil

del mes inmediato anterior. El préstamo ha sido garantizado por Inversiones Financieras del Sur S.A. con acciones de un valor equivalente.

En enero de 2024 el préstamo fue cancelado.

Compra de activos financieros

Solemos invertir nuestros excedentes de caja en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercados secundarios.

Inversión en Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd.

El 31 de agosto de 2021, Torodur S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA, celebró un contrato de suscripción con Dolphin Fund Ltd., un fondo de inversión, constituido bajo las leyes de Bermuda, controlado a través de Tyrus S.A., una empresa uruguaya, la cual es propiedad 100% de IRSA y cuyo administrador es Consultores Venture Capital Uruguay S.A., una sociedad uruguaya controlada indirectamente por el señor Eduardo Elsztain, mediante la suscripción de Acciones Participativas Clase C de valor nominal USD 0,01 sin derecho a voto. Posteriormente, en fecha 3 de octubre de 2022, los accionistas de Dolphin Fund Ltd., entre los que se encontraba Torodur S.A., aportaron sus tenencias en dicho fondo a Dolphin Real Assets Fund SPC Ltd., un fondo constituido de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas en marzo de 2022, cuyo administrador es Dolphin Manager Corp., una sociedad constituida de conformidad con la legislación de las Islas Vírgenes Británicas, controlada por los señores Eduardo Sergio Elsztain y Saúl Zang (85% y 15%, respectivamente), suscribiendo 164.478 acciones emitidas por el portafolio denominado Argentina MMXXII. El monto total suscripto fue USD 3,0 millones.

Servicios Legales

Contratamos los servicios legales de ZBV Abogados, firma integrada por socios que formaran parte del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador y se retiró hace más de una decada. Adicionalmente, el Sr. Zang forma parte de nuestro Directorio y del de otras sociedades relacionadas a la Compañía. Ver "*Datos sobre directores y administradores, gerentes, promotores, miembros del órgano de fiscalización, del consejo de vigilancia y comité de auditoría – a) directores y administradores, titulares y suplentes y gerentes – Directorio*".

Compraventa de inmuebles y contratación o prestación de servicios

En el curso de nuestras operaciones podemos adquirir o vender a otras partes relacionadas ciertos inmuebles de renta u otros fines o contratar o prestar servicios de partes relacionadas, sujeto a la aprobación de nuestro Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría debe emitir su opinión respecto a si la transacción entre partes relacionadas puede ser considerada razonable a valores de mercado. Adicionalmente, si el Comité de Auditoría lo solicita, puede solicitar informes de valuación de terceras partes independientes especializadas en la materia o cotizaciones de otras prestadoras de servicios.

Acuerdo de Arrendamiento de San Bernardo

Arrendamos una parcela ubicada en la Provincia de Córdoba propiedad de San Bernardo de Córdoba S.A., con una extensión de 10.896 hectáreas, en el marco de un acuerdo de arrendamiento con vigencia desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2025, con opción de prórroga por el plazo adicional de un año. En virtud de lo pactado, se ejerció la opción de prórroga, extendiéndose el plazo del arrendamiento hasta el 30 de junio de 2026.

El arrendamiento se acordó por un monto fijo equivalente en Pesos al valor de 1,25 kg. de carne por hectárea por año, tomando como referencia el precio promedio por kilo de carne determinado por el Índice Mercado Agroganadero ("INMAG") conforme la metodología de cálculo acordada. Adicionalmente, se estableció un precio variable equivalente al 50% del margen neto del Establecimiento, aplicable únicamente en caso de resultar positivo, neto del precio fijo previamente abonado.

Contrato de Consultoría

De conformidad con los términos del Contrato de Consultoría con Consultores Asset Management S.A. ("CAM"), vigente a partir del 7 de noviembre de 1994, y sus modificaciones periódicas y por la última modificación de fecha 6 de septiembre de 2017 en la que se implementaron ciertos ajustes a los fines del acuerdo en virtud de la amplitud del negocio de Cresud, CAM nos brinda servicios de asesoría respecto

de cuestiones vinculadas con inversiones de capital en todos los aspectos de la actividad agrícola, inmobiliarios, financieros, hoteleros, entre otros. El 85% del capital social de CAM es de titularidad de uno de nuestros accionistas y Presidente de nuestro Directorio, mientras que el restante 15% de su capital social es detentado por nuestro Vicepresidente Primero. En la misma fecha indicada, CAM cedió con la conformidad de Cresud parte de los derechos y obligaciones derivados del Contrato de Consultoría a Consultores Venture Capital Uruguay S.A. ("CVCU"), una sociedad uruguaya, controlada en un 100% por CAM, en consecuencia, actualmente el asesoramiento a Cresud es parcialmente brindado en forma directa por CVCU.

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

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

Conforme al Contrato de Consultoría, abonamos a CAM por sus servicios un honorario anual igual al 10% de nuestra ganancia neta anual después de impuestos. Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 se reconocieron ARS 9.081 millones, ARS 12.945 millones y ARS 12.823 millones, respectivamente.

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

Préstamo entre Tyrus S.A. y Yad Leviim Ltd.

Con fecha 3 de mayo de 2024, se informó la extensión por un plazo de 3 años del préstamo otorgado por Tyrus S.A., una subsidiaria 100% de IRSA, a Yad Leviim Ltd., por un monto total de USD 16,2 millones a una tasa de interés del 7% anual a partir del 23 de marzo de 2024. Yad Leviim Ltd. Es una sociedad controlada por Eduardo Elsztain.

Inversión en Golden Juniors Segregated Portfolio

El 29 de agosto de 2025, IRSA aprobó una inversión de hasta USD 12 millones, que podrá ser integrada en efectivo o en especie, en Golden Juniors Segregated Portfolio, un fondo de inversión que cuenta con distintos portafolios segregados, cuyo administrador de inversiones es una sociedad controlada en forma directa por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, Presidente de la Sociedad.

Esta inversión se realiza con el fin de diversificar parte de la liquidez de la Compañía hacia alternativas financieras que permitan capturar oportunidades de crecimiento en sectores emergentes de la economía argentina, particularmente en el ámbito de los metales preciosos y la industria minera.

En el marco del acuerdo de inversión, se estableció que IRSA y/o sus subsidiarias no abonarán honorarios de performance, debiendo únicamente afrontar la proporción de gastos que corresponda a su participación en el fondo.

La ejecución de este contrato de fideicomiso ha sido aprobada por el Directorio de la Sociedad, sin objeciones de la Comisión Fiscalizadora. Véase "Hechos recientes—Transacción con Partes Relacionadas — Golden Juniors Segregated Portfolio ".

Para obtener más información sobre operaciones con partes relacionadas, véase la Nota 30 de nuestros Estados Financieros Consolidados Auditados.

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

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
	(millones de ARS)	
Créditos por ventas y otros créditos	53.669	48.967
Inversiones en activos financieros	4.988	5.274

Deudas comerciales y otras deudas	(28.823)	(34.232)
Préstamos	(855)	(728)
Total	**28.979**	**19.281**

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

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

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
		(millones de ARS)		
BHN Vida S.A.	-	(34)	(17)	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	-	(12)	(7)	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	(64)	2.179	389	Operaciones financieras

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

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

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

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

ACTIVO FIJO

Al 30 de junio de 2025, teníamos, en conjunto con nuestras subsidiarias, 27 campos, los cuales su superficie total son 578.217 hectáreas.

El siguiente cuadro presenta la superficie de nuestras propiedades (en hectáreas), el uso primario actual y el valor de libros al 30 de junio de 2025. El valor de mercado de los campos en general se incrementa con la cercanía del campo a Buenos Aires:

Campo	Provincia	País	Hectáreas	Fecha de adquisición	Uso primario	Valor de libros (1) Millones de ARS	Millones de USD
El Recreo	Catamarca	Argentina	12.395	May '95	Bosques naturales	585	-
Los Pozos	Salta	Argentina	231.746	May '95	Hacienda/ Agricultura/ Bosques naturales	72.870	60
San Nicolás/Las Playas (2)	Santa Fe/Córdoba	Argentina	2.893	May '97	Agricultura/ Leche	34.925	29
La Gramilla/ Santa Bárbara	San Luis	Argentina	7.072	Nov '97	Agricultura bajo riego	24.192	20
La Suiza	Chaco	Argentina	26.371	Jun '98	Agricultura/ Hacienda	24.708	21
El Tigre	La Pampa	Argentina	7.860	Abr '03	Agricultura/ Leche	16.091	13
San Pedro	Entre Rios	Argentina	3.584	Sep '05	Agricultura	16.408	14
8 De Julio/ Estancia Carmen	Santa Cruz	Argentina	100.911	May '07/ Sep '08	Lana	4.299	4
Administración Cactus	San Luis	Argentina	171	Dic '97	Bosques naturales	456	-
Los Sauces	La Pampa	Argentina	1.250	Jun '23	Agricultura	6.236	5
Finca Mendoza	Mendoza	Argentina	674	Mar '11	Bosques naturales	415	-
Establecimiento Mendoza	Mendoza	Argentina	9	Nov'03	Bosques naturales	1.996	2
Brasilagro (3)		Brasil /Bolivia /Paraguay	183.281		Agricultura/ Forestación/Hacienda	365.448	303
			578.217			**568.629**	**472**

(1) Costos de adquisición. más mejoras y mobiliario necesario para la producción. menos depreciación acumulada.
(2) Hectáreas en proporción a nuestra participación del 34.86% en Agro-Uranga S.A.
(3) Ver sección "Información general sobre las propiedades de Brasilagro".

Información general sobre las propiedades de Brasilagro

Al 30 de junio de 2025, somos propietarios, junto con nuestras subsidiarias de 14 campos, con una superficie total de 183.281 hectáreas, adquiridas a un valor muy conveniente en comparación con el promedio de la región, todos ellos con un gran potencial de apreciación.

Estancia	Ubicación	Superficie Total (has)	Valor neto contable	
			Millones de ARS	Millones de USD
Jatobá	Jaborandi/BA	8.868	45.116	37
Alto Taquari	Alto Taquari/MT	1.373	711	1
Chaparral	Correntina/BA	24.841	37.325	31
Nova Buriti	Januária/MG	24.212	5.461	5
São José	Maranhão/MA	17.566	27.753	23
Marangatú/Udra	Boqueron Paraguay	58.722	60.645	50
Arrojadinho	Barreiras/BA	16.644	40.441	34
Rio do Meio	Correntina/BA	5.753	40.504	34
Serra Grande	Piaui/BA	4.489	9.776	8
Las Londras/San Rafael/ La Primavera	Bolivia	10.020	30.555	25
Panamby	Mato Grosso/BA	10.793	67.161	56
	Total	**183.281**	**365.448**	**303**

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

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

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 6.455 millones y ARS 6.179 millones, "Gastos generales y de administración" por ARS 2.532 millones y ARS 2.900 millones y “Gastos de comercialización” por ARS 645 millones y ARS 510 millones, respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados y ARS 22.773 millones y ARS 21.826 millones se capitalizaron como parte del costo de los activos biológicos.

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

(iv) Ver nota 4 de nuestro Estado Financiero consolidado al 30 de junio de 2025 la Adquisición Nova Horizonte.

ANTECEDENTES FINANCIEROS ANUALES

La presente sección actualiza el título "Antecedentes Financieros" del Prospecto de fecha 31 de octubre de 2024 con información correspondiente al periodo anual finalizado el 30 de junio de 2025.

a) Información contable y financiera

El siguiente resumen de la información contable consolidada ha sido obtenido de nuestros estados financieros consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, los cuales han sido oportunamente presentados ante la CNV. Esta información debe leerse conjuntamente con y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestros estados financieros consolidados y al análisis en "Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera" que se incluye en esta sección del presente Suplemento de Prospecto.

El estado de resultados consolidado y los flujos de efectivo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 y el estado situación financiera consolidado al 30 de junio de 2025 y 2024 se derivan de nuestros estados financieros revisados publicados el 8 de septiembre de 2025 (Estados financieros separados ID 3412335 - Estados financieros consolidados ID 3412340).

Resumen de información contable y de otra índole consolidada de la Compañía de acuerdo a las NIIF:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2025	**2024 Ajustado (i)**	**2023 Ajustado (i)**
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	**en millones de ARS (excepto por información por acción)**		
Ingresos	914.157	959.359	986.274
Costos	(570.742)	(571.311)	(597.247)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha	19.997	8.433	(6.705)
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	10.002	(13.148)
Resultado bruto	**368.054**	**406.483**	**369.174**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	19.075	(486.121)	(267.681)
Resultado por venta de campos	41.992	73.352	77.831
Gastos generales y de administración	(111.002)	(99.130)	(166.946)
Gastos de comercialización	(83.099)	(84.187)	(70.218)
Otros resultados operativos, netos	(4.994)	29.800	(46.173)
Honorarios por gerenciamiento	(9.081)	(12.945)	(24.823)
Resultado operativo	**220.945**	**(172.748)**	**(128.836)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	26.890	45.943	8.183
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	**247.835**	**(126.805)**	**(120.653)**
Ingresos financieros	9.419	91.081	11.390
Costos financieros	(81.292)	(102.464)	(122.822)
Otros resultados financieros	108.014	259.462	179.237
RECPAM	11.435	(35.640)	59.584
Resultados financieros, netos	**47.576**	**212.439**	**127.389**
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**295.411**	**85.634**	**6.736**
Impuesto a las ganancias	(71.045)	78.192	384.754
Resultado del ejercicio	**224.366**	**163.826**	**391.490**
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas	(46.827)	(112.640)	44.190
Superávit por revaluación	332	5.334	2.656
Total de otros resultados integrales del ejercicio	**(46.495)**	**(107.306)**	**46.846**
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	**177.871**	**56.520**	**438.336**
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	96.148	135.726	220.232
Interés no controlante	128.218	28.100	171.258
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	79.304	99.079	239.411
Interés no controlante	98.567	(42.559)	198.925
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante:			
Básico	160,81	229,11	365,83

Diluido	145,22	193,41	321,51

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

Estado consolidado de situación financiera	30.06.2025	30.06.2024 Ajustado (i)	01.07.2023 Ajustado (i)
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	2.404.115	2.440.276	3.037.044
Propiedades, planta y equipo	712.680	711.714	753.946
Propiedades para la venta	124.720	27.233	31.261
Activos intangibles	28.500	101.056	51.628
Grupo de activos destinados para la venta	-	3.619	-
Derecho de uso de activos	122.036	111.516	97.067
Activos biológicos	43.553	39.073	48.198
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	187.539	191.845	205.540
Activos por impuesto diferido	12.881	13.598	7.399
Créditos por impuesto a las ganancias	76	19	114
Activos restringidos	-	3.792	6.227
Créditos por ventas y otros créditos	175.727	197.534	174.615
Inversiones en activos financieros	27.831	14.368	10.695
Instrumentos financieros derivados	2.469	1.709	2.029
Total del activo no corriente	**3.842.127**	**3.857.352**	**4.425.763**
Activo corriente			
Propiedades para la venta	35.695	573	746
Activos biológicos	105.682	81.261	96.833
Inventarios	177.409	162.118	146.156
Créditos por impuesto a las ganancias	1.211	3.206	5.925
Créditos por ventas y otros créditos	442.848	364.811	403.101
Inversiones en activos financieros	226.214	203.696	226.987
Instrumentos financieros derivados	6.781	9.375	31.917
Efectivo y equivalentes de efectivo	250.855	159.825	201.685
Total del activo corriente	**1.246.695**	**984.865**	**1.113.350**
TOTAL DEL ACTIVO	**5.088.822**	**4.842.217**	**5.539.113**
PATRIMONIO NETO			
Capital social	607	594	586
Acciones propias en cartera	7	2	7
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	284.259	284.258	284.207
Warrants	21.951	25.759	26.447
Prima de emisión	364.671	352.475	349.743
Prima de negociación de acciones propias	(31.317)	(31.165)	(19.848)
Reserva legal	43.215	38.280	27.186
Otras reservas	206.416	215.000	233.313
Resultados no asignados	80.777	83.336	175.727
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante	970.586	968.539	1.077.368
Interés no controlante	1.243.206	1.209.702	1.409.462
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	**2.213.792**	**2.178.241**	**2.486.830**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	77.376	70.525	63.481
Préstamos	807.352	663.070	825.419
Pasivos por impuesto diferido	863.554	889.731	1.002.103
Provisiones	32.431	30.089	33.492
Remuneraciones y cargas sociales	124	1.866	1.755
Pasivo por arrendamientos	88.447	85.383	92.384
Instrumentos financieros derivados	3.967	4.312	240
Total del pasivo no corriente	**1.873.251**	**1.744.976**	**2.018.874**
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	330.518	348.615	416.557
Préstamos	535.760	483.709	531.977
Provisiones	5.244	6.404	4.485
Remuneraciones y cargas sociales	38.068	28.145	35.186
Impuesto a las ganancias a pagar	56.747	9.343	8.560
Pasivo por arrendamientos	31.859	25.843	30.189
Instrumentos financieros derivados	3.583	16.941	6.455
Total del pasivo corriente	**1.001.779**	**919.000**	**1.033.409**
TOTAL DEL PASIVO	**2.875.030**	**2.663.976**	**3.052.283**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**5.088.822**	**4.842.217**	**5.539.113**

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

Estados de flujo de efectivo consolidados	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2025	2024 Ajustado (i)	2023 Ajustado (i)
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.319	115.446	188.028
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(80.565)	129.064	77.262
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	86.184	(310.520)	(471.725)

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

Indicadores financieros

Otra información financiera	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2025	2024 Ajustado (i)	2023 Ajustado (i)
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Resultado por acción básico [(1)]	160,81	229,11	365,83
Resultado por acción diluido [(2)]	145,22	193,41	321,51
Resultado por acción básico por ADS [(1)(3)]	1.608,13	2.291,12	3.658,34
Resultado por acción diluido por ADS [(2)(3)]	1.452,19	1.934,06	3.215,07
Capital social	614	596	593
Número de Acciones	614.074.273	596.355.320	593.389.883
Promedio ponderado de acciones en circulación	597.885.742	592.399.829	601.011.552
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluído[(4)]	662.087.662	701.768.358	684.986.075
Dividendos pagados [(5)]	(54.485)	(172.312)	(89.291)
Dividendos pagados por acción	(91)	(291)	(149)
Dividendos pagados por ADS [(3)]	(911)	(2.909)	(1.486)
Depreciación y amortización	16.237	14.744	13.924
Inversiones de capital [(6)]	119.434	86.761	164.887

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2025	2024 Ajustado (i)	2023 Ajustado (i)
	en millones de ARS (excepto por información por acción)		
Capital de trabajo [(7)]	244.916	65.865	79.941
Margen bruto [(8)]	0,39	0,42	0,38
Margen operativo [(9)]	0,24	(0,18)	(0,13)
Margen neto [(10)]	0,24	0,17	0,40
Liquidez [(11)]	1,24	1,07	1,08
Solvencia [(12)]	0,77	0,82	0,81
Inmovilización de capital [(13)]	0,76	0,80	0,80
Rentabilidad [(14)]	0,10	0,07	0,16

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(1) El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto disponible para los tenedores de acciones ordinarias correspondiente al ejercicio por el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.
(2) El resultado neto diluido por acción se calcula dividiendo el resultado neto correspondiente al ejercicio por la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias suponiendo ejercicios de warrants en circulación.
(3) Determinado multiplicando los montos por acción por diez (una ADS es igual a diez acciones ordinarias).
(4) Considerando el ejercicio de todos los warrants en circulación para la compra de nuestras acciones ordinarias.
(5) Los montos de dividendos, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados al 30 de junio de cada año, son determinados por la Asamblea Anual de Accionistas, la cual tiene lugar en octubre de cada año.
(6) Montos reexpresados correspondientes a las altas de propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Ver Notas 9 y 10 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.
(7) Se calculó como la resta entre el Activo corriente y el Pasivo corriente de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.
(8) El resultado bruto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(9) El resultado operativo dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.
(10) El resultado neto dividido por la suma de los ingresos y el reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos y productos agrícolas en el punto de cosecha.

(11) Se calculó como la relación Activo corriente / Pasivo corriente.
(12) Se calculó como la relación Patrimonio Neto / Total del Pasivo.
(13) Se calculó como la relación Activo no corriente / Total del Activo.
(14) Se calculó como la relación Resultado del ejercicio / Patrimonio Neto promedio.

	30.06.2025	
Resultado neto (30/06/2025)	224.366	0,10
Patrimonio neto promedio ((30/06/25 + 30/06/24) /2)	(2.213.792 + 2.178.241) / 2	

	30.06.2024 Ajustado (i)	
Resultado neto (30/06/2024)	163.826	0,07
Patrimonio neto promedio ((30/06/24 + 30/06/23) /2)	(2.178.241 + 2.486.830) / 2	

	30.06.2023 Ajustado (i)	
Resultado neto (30/06/2023)	391.490	0,16
Patrimonio neto promedio ((30/06/23 + 30/06/22) /2)	(2.486.830 + 2.309.147) / 2	

(i) Ver Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

Liquidez

Al 30 de junio de 2025 el índice de liquidez era de 1,24 comparado con 1,07 y 1,08 correspondientes al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. La mejora de la liquidez durante el ejercicio 2025 respecto de 2024 se explica principalmente por un aumento significativo de efectivo y equivalentes de efectivo y por un incremento en las inversiones en activos financieros corriente, que elevaron el activo corriente en mayor proporción que el aumento del pasivo corriente.

Solvencia

Al 30 de junio de 2025 el índice de solvencia era de 0,77, comparado con 0,82 y 0,81 correspondientes al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. La variación se explica principalmente por el incremento del endeudamiento financiero, producto de nuevas emisiones de Obligaciones Negociables (Clases XLVI y XLVII de Cresud, y Clases XXII, XXIII y XXIV de IRSA) y la renovación de líneas bancarias. Si bien este mayor apalancamiento implicó una reducción del índice de solvencia respecto del ejercicio previo, la estructura de deuda resultante extendió plazos y diversificó fuentes de financiamiento, contribuyendo a consolidar la posición financiera del Grupo.

Inmovilización de Capital

Al 30 de junio de 2025 el índice de Inmovilización de Capital era de 0,76, comparado con 0,80 y 0,80 correspondiente tanto al 30 de junio de 2024 como al 30 de junio de 2023. El índice mostró una leve baja debido a una combinación de (i) una leve disminución en el activo no corriente (propiedades de inversión y activos intangibles) y (ii) un incremento del activo total, resultado de un crecimiento del activo corriente (mayor efectivo y equivalentes de efectivo, créditos por ventas y otros créditos y activos biológicos corrientes).

Rentabilidad

Al 30 de junio de 2025 el índice de rentabilidad era de 0,10, comparado con 0,07 y 0,16 correspondientes al 30 de junio de 2024 y 2023. El aumento de la rentabilidad en 2025 respecto de 2024 se explica principalmente por un incremento del resultado neto del ejercicio. Este mayor resultado se originó, entre otras causas, por el resultado positivo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y en ganancias por venta de campos ocurridas durante el ejercicio, que compensaron otros componentes financieros. En contraste, la variación negativa en 2024 estuvo fuertemente influenciada por el resultado negativo por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

c) Capitalización y Endeudamiento:

El siguiente cuadro indica nuestra deuda de corto y largo plazo, nuestro patrimonio neto y la capitalización total consolidada al 30 de junio de 2025 de acuerdo con las NIIF sobre una base real. Este cuadro debe leerse junto con el capítulo “Estados de evolución del patrimonio neto consolidados” y nuestros estados

financieros incluidos en el Suplemento de Prospecto, y está condicionado en su totalidad por ellos. El cuadro ha sido confeccionado de acuerdo con las NIIF.

	Al 30 de junio de 2025
	(en millones de ARS)
Préstamos Corrientes	535.760
Préstamos No Corrientes	807.352
Total Préstamos[1]	1.343.112
Patrimonio Neto:	
Capital social	607
Acciones propias en cartera	7
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera	284.259
Warrants [2]	21.951
Prima de emisión	364.671
Prima por negociación de acciones propias en cartera	(31.317)
Reserva legal [3]	43.215
Otras reservas	206.416
Resultados no asignados	80.777
Interés no controlante	1.243.206
Total Patrimonio Neto	2.213.792
Total capitalización [4]	**3.556.904**

(5) Del total de préstamos, ARS 188.379 millones corresponde a deuda garantizada y ARS 1.154.733 millones corresponde a deuda no garantizada.

(6) En el mes de marzo de 2021, en conjunto con el aumento de capital de la Sociedad, por la totalidad de 90.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en ADSs) ofrecidas, se emitieron 90.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio para adquirir hasta 90.000.000 de nuevas acciones. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4075 acciones por opción y un precio de USD 0,4019 por acción. Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción. Para mayor información ver “Acontecimientos Recientes Cresud - Ajuste de Warrants”.

(7) Bajo la ley argentina, estamos obligados a destinar el 5% de nuestro resultado neto a una reserva legal hasta que el monto de dicha reserva legal sea igual al 20% de nuestro capital en circulación.

(8) La capitalización total consiste en la suma de Patrimonio Neto y el total de Préstamos.

d) Capital Social

A continuación, se presenta cierta información relacionada con nuestro capital social, incluyendo breves resúmenes de determinadas disposiciones de nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y determinadas leyes y reglamentaciones conexas de Argentina, todo ello en vigencia a la fecha del presente. La siguiente descripción resumida de nuestro capital social no pretende ser completa y está condicionada en su totalidad por referencia a nuestro estatuto, la Ley General de Sociedades y las disposiciones de las demás leyes y reglamentaciones argentinas aplicables, incluyendo las Normas de la CNV y de BYMA.

Disposiciones Generales

Nuestras acciones ordinarias se encuentran listadas a los fines de su negociación en BYMA bajo el símbolo “CRES” y nuestras ADS cotizan en el NASDAQ bajo el símbolo “CRESY”. Al 30 de junio de 2025 nuestro capital social autorizado estaba compuesto de 614.074.273 acciones ordinarias de un valor nominal de ARS 1,00 por acción, siendo las únicas acciones emitidas y en circulación de la Compañía.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como

resultado del mencionado ejercicio la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants".

Asimismo, producto del aumento de capital finalizado en marzo de 2021, se emitieron 90.000.000 de opciones que darán derecho a los titulares a través de su ejercicio a adquirir nuevas acciones adicionales. Las opciones pueden ejercerse trimestralmente, los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año (siempre que las fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Los warrants están disponibles para negociar en NASDAQ y BYMA bajo los tickers CRESW y CRE3W, respectivamente. Con fecha 11 de mayo de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuaramos con fecha 8 de mayo de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,1232 acciones por opción y un precio de USD 0,5036 por acción. Posteriormente, con fecha 27 de octubre de 2023, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, dividendo en especie y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuáramos con fecha 12 de octubre de 2023, siendo el Ratio vigente de 1,2548 acciones por opción y un precio de USD 0,4508 por acción. Con fecha 8 de noviembre de 2024, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo, que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2024, siendo el ratio de 1,4075 acciones por opción y un precio de USD 0,4019 por acción. Posteriormente, con fecha 10 de noviembre de 2025, informamos que las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Compañía han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y en especie y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuáramos con fecha 7 de noviembre de 2025, siendo el ratio de 1,5417 acciones por opción y un precio de USD 0,3669 por acción. Para mayor información ver "Acontecimientos Recientes Cresud - Ajuste de Warrants".

A esa fecha, (i) no habíamos emitido, ni se encontraba en circulación ninguna otra acción de ninguna clase o serie; y (ii) no había obligaciones negociables convertibles en circulación para adquirir nuestras acciones. Nuestras acciones ordinarias confieren derecho a un voto por acción. Todas las acciones ordinarias en circulación han sido válidamente emitidas, totalmente integradas y no están sujetas a aportes adicionales.

Con fecha 30 de septiembre de 2025 informamos que entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales. Por ello, se procedió a dar el alta de un total de 17.769.882 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 7.141.716. A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementó de 614.074.273 a 631.844.155, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuyó de 73.294.802 a 60.669.566. Para mayor información ver "*Acontecimientos Recientes - Acontecimientos Recientes Cresud – Ejercicio de Warrants*".

Al 30 de junio de 2025, había aproximadamente 52,244 tenedores de la totalidad de nuestras acciones ordinarias.

Los derechos de los accionistas de una sociedad por acciones argentina se rigen por su estatuto y por la Ley General de Sociedades. Todas las disposiciones de la Ley General de Sociedades tienen prioridad sobre cualquier disposición en sentido contrario incluida en los estatutos de una sociedad.

Los mercados de valores argentinos están regulados por la CNV conforme a la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto Reglamentario de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV, la Ley de Obligaciones Negociables, y la Ley General de Sociedades. Estas leyes rigen los requisitos de información, las restricciones a la negociación por parte de personal jerárquico con información no disponible al público, la manipulación de precios y la protección de los inversores minoritarios.

e) Cambios Significativos

Para mayor información, véase *"Acontecimientos Recientes"* en este Suplemento de Prospecto.

f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

Resultados Operativos Consolidados

Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de nuestras operaciones se deben leer con nuestros estados financieros consolidados y sus notas relacionadas. Los siguientes comentarios y análisis de la dirección sobre el resultado de las operaciones incluyen manifestaciones referentes a hechos futuros que implican riesgos, incertidumbres y suposiciones. Estas manifestaciones referentes a hechos futuros incluyen, entre otras, expresiones que contienen las palabras "prever", "anticipar", "proponer", "considerar" y lenguaje de tenor similar. Los resultados reales podrían diferir significativamente de los previstos en estas manifestaciones referentes a hechos futuros como resultado de muchos factores, incluyendo, sin carácter taxativo los consignados en otras secciones del Prospecto.

El objetivo de esta sección de Discusión y Análisis de la Gerencia es brindar una descripción de nuestra situación económica y financiera al 30 de junio de 2025.

General

Preparamos nuestros Estados Financieros Auditados en Pesos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y las Normas de la CNV.

Históricamente, medíamos el valor de nuestra cartera de propiedades de inversión al costo. Nuestro Directorio resolvió cambiar el método contable de valuación de nuestras propiedades de inversión, pasando del modelo de costo al modelo de valor razonable, de acuerdo con lo permitido bajo la NIC 40, haciéndose efectivo en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017. En consecuencia, modificamos los saldos comparativos de los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017 de acuerdo con lo requerido en la NIC 40 y la NIC 8. Por ende, los inversores no deberán basarse en nuestra información financiera incluida en nuestras presentaciones públicas presentadas ante la SEC y la CNV antes de la fecha de este Suplemento de Prospecto para ejercicios fiscales anteriores, sino que deberán referirse solamente a nuestros Estados Financieros Auditados y no auditados incluidos en este Suplemento y otras presentaciones públicas con posterioridad.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los estados financieros consolidados fueron aplicadas.

De acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros. A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Para mayor información ver "*Factores de Riesgo - Un alto nivel de incertidumbre en relación con estas variables económicas, y una falta general de estabilidad en términos de inflación, podrían repercutir negativamente en la actividad económica y afectar negativamente a nuestra situación financiera".*

Reexpresión retroactiva de los estados financieros previamente emitidos – Corrección en el ajuste por inflación flación 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 impacto.

Factores que afectan los resultados de nuestras operaciones

Efectos de los Factores Macroeconómicos en Argentina

La mayor parte de nuestros activos se encuentran ubicados en la Argentina, donde desarrollamos nuestras operaciones; por lo tanto, nuestra situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones dependen de manera significativa de las condiciones económicas que prevalecen en el país.

La siguiente tabla muestra el crecimiento del PBI de Argentina, la inflación, el tipo de cambio del dólar y la apreciación (devaluación) del Peso frente al Dólar Estadounidense para los períodos indicados (información interanual – correspondiente al periodo de los últimos 12 meses de la fecha presentada – presentada para ajustarse a nuestros periodos fiscales).

	Ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de		
	2025	**2024**	**2023**
	(Datos interanuales)		
Crecimiento del PBI	6,3%	(1,7)%	(4,9)%
Inflación (IPIM)[(1)]	21,2%	284,4%	112,8%
Inflación (CPI)	39,4%	271,5%	115,6%
Depreciación del Peso contra U.S. dollar	(29,6%)	(255,0%)	(105,0%)
Tipo de cambio promedio por USD 1,00[(2)]	ARS 1.200,5	ARS 910,5	ARS 256,5

Fuentes: INDEC, Ministerio de Economía de Argentina y Banco de la Nación Argentina.

(1) IPIM es el índice de precios mayorista medido por el Ministerio de Economía de Argentina.

(2) Representa el tipo de cambio vendedor y comprador promedio.

El PBI de Argentina aumentó 6,3% en términos interanuales durante el segundo trimestre de 2025, en comparación con una caída de 1,7% en el mismo período de 2024. A nivel nacional, las ventas en centros comerciales a precios corrientes en el mes de junio de 2025 alcanzaron un total de ARS 592.710 millones, lo que representa un incremento del 27,8% respecto de junio de 2024. Las ventas acumuladas de los primeros seis meses de 2025 muestran un aumento del 205,8% en términos corrientes y una disminución de 1,7% en términos reales en comparación con el mismo período de 2024. El Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE) al 30 de junio de 2025 disminuyó un 0,7% respecto del mes anterior y un 4,5% respecto del mismo mes de 2024. Al 30 de junio de 2025, la tasa de desempleo se situó en 7,6% de la población económicamente activa, nivel similar al registrado al 30 de junio de 2024. En el segundo trimestre de 2025, la tasa de actividad fue de 48,1% (frente a 48,5% en el mismo trimestre del año anterior) y la tasa de empleo fue de 44,5% (comparada con 44,8% en el segundo trimestre de 2024).

Los cambios en las tasas de interés a corto y largo plazo, la inflación persistentemente alta y el reciente aumento del desempleo pueden reducir la disponibilidad de crédito al consumo y el poder adquisitivo de las personas que frecuentan los centros comerciales. Si bien el PBI mostró una recuperación en la primera mitad de 2025, la caída en las ventas reales en los centros comerciales refleja un debilitamiento del consumo en este sector. Dado que la mayoría de los contratos de locación en nuestros centros comerciales, principal fuente de ingresos, requieren que los locatarios paguen un porcentaje de sus ventas totales como renta, una contracción del consumo real podría afectar adversamente nuestros ingresos. Además, una disminución en el número de visitantes y, consecuentemente, en la demanda de servicios como estacionamiento, también podría impactar negativamente en nuestros ingresos por servicios.

Efectos de la Inflación

El siguiente cuadro muestra las tasas de inflación anuales durante los ejercicios indicados, en base a información publicada por el INDEC, entidad que depende del Ministerio de Economíade Argentina:

Ejercicio finalizado el 30 de junio de	Índice de Precios al Consumidor Interanual	Índice de Precios Mayoristas Interanual
2023	115,6%	112,8%
2024	271,5%	284,4%
2025	39,4%	21,2%

Fuente: INDEC.

La estructura actual de los contratos de alquiler de IRSA para inquilinos de centros comerciales generalmente incluye disposiciones que estipulan el pago de la renta variable, que es un porcentaje de las ventas de los inquilinos de centros comerciales de IRSA. Por lo tanto, los flujos de efectivo proyectados para estos centros comerciales generalmente están altamente correlacionados con el crecimiento del PIB y el poder de consumo.

Para los arrendamientos de espacios en nuestros centros comerciales, utilizamos para la mayoría de los inquilinos un contrato de alquiler estándar, cuyos términos y condiciones se describen en otra parte de este informe anual. Sin embargo, nuestros inquilinos más grandes generalmente negocian mejores términos para sus respectivos arrendamientos. No se puede garantizar que los términos del arrendamiento sean los establecidos en el contrato de arrendamiento estándar.

Cobramos a nuestros inquilinos un alquiler que consiste en el mayor valor entre (i) el valor mínimo asegurado o alquiler básico y (ii) la renta porcentual (que generalmente oscila entre el 3% y el 12% de las ventas brutas del inquilino). Además, bajo la cláusula de reajuste del alquiler incluida en la mayoría de los contratos de locación, el alquiler básico del inquilino generalmente se actualiza mensualmente o trimestralmente y en forma acumulativa por el índice IPC. En caso de litigio con respecto a estas disposiciones de ajuste, no puede haber garantía de que podamos hacer cumplir dichas cláusulas contenidas en nuestros contratos de arrendamiento. Para más información ver “Segmentos Centros Comerciales - Principales Términos de Nuestros Contratos de Locación”.

Un incremento continuo de la inflación podría tener un efecto adverso en nuestras operaciones. Si bien un mayor nivel de inflación en Argentina puede incrementar el monto de renta mínimo dado que los locatarios tienden a trasladar estos incrementos en sus propios gastos a los consumidores, una mayor inflación puede resultar en mayores precios de ventas cobrados por los locatarios por sus productos y servicios, lo cual puede reducir en última instancia sus volúmenes de ventas y, en consecuencia, la porción de renta que recibimos en base al total de las ventas de los locatarios.

Efectos de las Fluctuaciones de las Tasas de Interés

La mayor parte de nuestra deuda denominada en Dólares estadounidenses devenga intereses a tasa fija. En la hipótesis de un incremento en las tasas de interés, nuestros costos de refinanciación experimentarían un incremento significativo y podría producirse una afectación sustancial en nuestra situación patrimonial y en los resultados de nuestras operaciones.

Además, un aumento significativo de las tasas de interés podría deteriorar los términos y condiciones en los que nuestros inquilinos obtienen financiamiento de los bancos e instituciones financieras del mercado. Como consecuencia de ello, si sufren problemas de liquidez el cobro de nuestros contratos de arrendamiento podría verse afectado por un aumento en el nivel de morosidad.

Efectos de las Fluctuaciones de las Monedas Extranjeras

Una porción significativa de nuestra deuda financiera se encuentra denominada en Dólares estadounidenses. Por lo tanto, ante una depreciación del Peso contra el Dólar estadounidense, nuestro endeudamiento medido en Pesos podría aumentar y afectar sustancialmente los resultados de nuestras operaciones. Las fluctuaciones de los tipos de cambio de las monedas extranjeras incrementan significativamente el riesgo de incumplimiento de pago de nuestros contratos de locación de oficinas. Las restricciones cambiarias que pueda imponer el gobierno argentino podrían impedirnos acceder a los Dólares estadounidenses, u obstaculizarnos dicho acceso, y ello afectaría nuestra capacidad de pago de los servicios de nuestros pasivos denominados en Dólares estadounidenses.

Las transacciones de Real Estate que se llevan a cabo en Argentina generalmente se negocian en Dólares estadounidenses, así como los precios son determinados en Dólares Estadounidenses. Por ende, una devaluación o depreciación del Peso frente al Dólar estadounidense aumentaría el valor de nuestras propiedades medido en Pesos y la apreciación del Peso tendría el efecto opuesto.

i) Factores que afectan la comparabilidad

Negocio Agropecuario

Compraventa de Campos

Nuestra estrategia incluye la identificación, adquisición, explotación y enajenación selectiva de propiedades rurales que tienen perspectivas atractivas de valoración a largo plazo. Como parte de esta estrategia, periódicamente compramos y vendemos campos. La adquisición o enajenación de campos en cualquier período dado puede hacer que los resultados de la producción de ese período sean difíciles de comparar con aquellos de otros períodos.

Estacionalidad

Negocio Agropecuario

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 entre otras, 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.

Negocio inmobiliario

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

ii) Reconocimiento de Ingresos

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

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

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

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

Los ingresos se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual

tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

Actividades del negocio agropecuario

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

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

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

- Venta de bienes

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

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

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

- Venta de campos

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

- Venta de ganado

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

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

Actividades del negocio de propiedades urbanas e inversiones

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

La compañía ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. La compañía concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes "penalidades económicas" y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. La compaía considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. La compañía llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión de la compañía; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde la compañía posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos de IRSA sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 22.

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

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

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

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

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. Asumimos el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. Consideramos que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

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

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

- Actividades de ventas y desarrollos

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

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

IRSA determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estados de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de “Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión”, y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, IRSA generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera consolidado denominado “Unidades futuras a recibir por

permutas". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

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

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

- Ingresos por actividad hotelera

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

iii) Información por segmentos

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

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

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

Negocio Agropecuario

Producción Agropecuaria: agrupa las actividades vinculadas con la siembra, cosecha y venta de cereales como trigo, maíz, soja, algodón y girasol; la venta de derivados de granos, como harina y aceite; la cría, compra y/o engorde de hacienda de rodeo a campo natural para la venta a frigoríficos y a mercados locales de hacienda; la prestación de servicios agrícolas; y el arrendamiento de los campos de la compañía a terceros; y la plantación, cosecha y venta de caña de azúcar.

Venta y Transformación de tierras: comprende los resultados generados por la venta de campos y por actividades de desarrollo de tierras.

Corporativo: comprende los gastos corporativos relacionados con el negocio agropecuario.

Otros: incluye, principalmente las actividades de corretaje, entre otros.

Negocio Propiedades Urbanas e inversiones

Centros comerciales: actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales a través de IRSA.

Oficinas: actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.

Ventas y desarrollos: incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.

Hoteles: consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.

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

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

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos: son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.

- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(III) Línea de negocios agropecuarios:

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

	30.06.2025				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
			(En millones de ARS)		
Ingresos	326.975	-	-	121.291	448.266
Costos	(280.439)	(389)	-	(105.934)	(386.762)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	17.715	-	-	-	17.715
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	4.642	-	-	-	4.642
Resultado bruto	**68.893**	**(389)**	**-**	**15.357**	**83.861**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	12.467	-	-	12.467
Resultado por venta de campos	-	41.992	-	-	41.992
Gastos generales y de administración	(23.258)	(86)	(5.925)	(13.194)	(42.463)
Gastos de comercialización	(35.685)	(1.552)	-	(21.988)	(59.225)
Otros resultados operativos, netos	5.987	3.497	-	2.472	11.956
Resultado operativo	**15.937**	**55.929**	**(5.925)**	**(17.353)**	**48.588**
Resultado por participación en asociadas	368	-	-	(1.402)	(1.034)
Resultado del segmento	**16.305**	**55.929**	**(5.925)**	**(18.755)**	**47.554**
Propiedades de inversión	-	74.005	-	-	74.005
Propiedades, planta y equipo	582.108	43.315	-	3.639	629.062
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.091	-	-	228	9.319
Otros activos reportables	248.498	-	-	77.652	326.150
Activos reportables	**839.697**	**117.320**	**-**	**81.519**	**1.038.536**

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

	30.06.2024				
	Producción agropecuaria	**Ventas y transformación de tierras**	**Corporativo**	**Otros**	**Total Negocio agropecuario**
			(En millones de ARS)		
Ingresos	374.179	-	-	129.435	503.614
Costos	(333.264)	(318)	-	(85.248)	(418.830)
Reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de los activos biológicos y productos agrícolas al punto de cosecha	7.444	-	-	-	7.444
Cambios en el valor neto de realización de los productos agrícolas tras la cosecha	10.002	-	-	-	10.002
Resultado bruto	**58.361**	**(318)**	**-**	**44.187**	**102.230**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(10.392)	-	-	(10.392)
Resultado por venta de campos	-	73.352	-	-	73.352
Gastos generales y de administración	(27.383)	(88)	(6.390)	(13.093)	(46.954)
Gastos de comercialización	(40.340)	(1.658)	-	(19.024)	(61.022)
Otros resultados operativos, netos	11.849	19.151	-	7.904	38.904
Resultado operativo	**2.487**	**80.047**	**(6.390)**	**19.974**	**96.118**
Resultado por participación en asociadas	2.161	-	-	(3.672)	(1.511)
Resultado del segmento	**4.648**	**80.047**	**(6.390)**	**16.302**	**94.607**
Propiedades de inversión	-	89.955	-	-	89.955
Propiedades, planta y equipo	624.602	1.758	-	4.616	630.976
Participación en asociadas y negocios conjuntos	9.336	-	-	1.782	11.118
Otros activos reportables	193.322	3.619	-	88.408	285.349
Activos reportables	**827.260**	**95.332**	**-**	**94.806**	**1.017.398**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Análisis y Discusión de la Dirección sobre la 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.**
	(millones de ARS)																				
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**

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.
								(millones de ARS)							
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.
									(millones de ARS)									
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;
- a 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 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 2024 vs 2023

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.

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 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 al punto de cosecha 2024 vs 2023

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.

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.

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 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, 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.

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 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.

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.

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.

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.

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 periodos 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.
												(millones de ARS)									
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 periodos 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.
									(millones de ARS)						
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**

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 periodos 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.
									(millones de ARS)									
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. 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.

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 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 al 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 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 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 "Morotí" 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.
- 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 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 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 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 (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, 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 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 2023 vs 2022

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.

a) Nuestra liquidez y recursos de capital

Liquidez

Nuestras principales fuentes de liquidez han sido históricamente:

- el efectivo generado por las operaciones;
- el efectivo generado por las emisiones de capital y de obligaciones negociables;
- el efectivo proveniente de acuerdos de préstamos (incluyendo el efectivo proveniente de préstamos bancarios y adelantos en cuenta corriente) y financiaciones de capital (incluyendo el efectivo proveniente del ejercicio de warrants); y
- el efectivo proveniente de la venta de propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipo (incluyendo la venta de campos).

Nuestras principales necesidades o aplicaciones de efectivo (salvo en relación con nuestras actividades operativas) históricamente han sido:

- adquisición de subsidiarias y de interés no controlante en subsidiarias;
- adquisición de participación en asociadas y negocios conjuntos;
- aportes de capital a asociadas y negocios conjuntos;
- inversiones de capital en propiedades, planta y equipo (incluyendo la adquisición o compra de campos) y en propiedades de inversión y para la venta;
- cancelación de deudas de corto y largo plazo y sus respectivos intereses; y
- pago de dividendos.

Nuestra liquidez y recursos de capital incluyen nuestro efectivo y equivalentes de efectivo, los ingresos por actividades operativas, ventas de propiedades de inversión, propiedades para la venta y campos, préstamos bancarios obtenidos, deudas incurridas a largo plazo y fondos de capital.

Nuestros requerimientos materiales de efectivo de obligaciones contractuales conocidos y otras obligaciones consisten principalmente en nuestros préstamos. Al 30 de junio de 2025, esperábamos incurrir en un total de ARS 1.343.112 millones bajo nuestros préstamos, que consisten en ARS 535.760 millones con vencimiento dentro de un año, ARS 387.848 millones con vencimiento dentro de uno a cuatro años, ARS 69.604 millones con vencimiento dentro de cuatro a cinco años, y ARS 349.900 millones con vencimiento a más de 5 años.

Flujos de Fondo

La siguiente tabla muestra nuestro flujo de fondos para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	(en millones de ARS)		
	30.06.2025	**30.06.2024 Ajustado (i)**	**30.06.2023 Ajustado (i)**
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.319	115.446	188.028
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(80.565)	129.064	77.262
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	86.184	(310.520)	(471.725)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**156.938**	**(66.010)**	**(206.435)**

Al 30 de junio de 2025, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 244.916 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente, a dicha fecha).

Al 30 de junio de 2025, en nuestro Negocio Agropecuario, teníamos un capital de trabajo positivo de ARS 20.977 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

Al 30 de junio de 2025, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones tenía un capital de trabajo negativo de ARS 223.939 millones (calculado como activo corriente menos pasivo corriente a dicha fecha).

A la misma fecha, nuestro Negocio Agropecuario tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 74.035 millones y nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones tenía efectivo y equivalentes de efectivo por ARS 176.820 millones.

Actividades operativas

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025 generaron entradas de efectivo netas por ARS 151.319 millones, principalmente debido a (i) un resultado operativo por ARS 226.724 millones, (ii) una disminución en activos biológicos por ARS 78.592 millones, parcialmente compensado por (iii) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 96.277 millones, (iv) un aumento en inventarios por ARS 30.433 millones, (v) un aumento en créditos por ventas y otros créditos por ARS 21.487 millones y (vi) impuesto a las ganancias pagado por ARS 8.393 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 generaron entradas de efectivo netas por ARS 115.446 millones, principalmente debido a (i) un resultado operativo por ARS 183.727 millones, (ii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 139.686 millones, (iii) una disminución en activos biológicos por ARS 91.600 millones, parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 234.042 millones, (v) un aumento en inventarios por ARS 33.538 millones, (vi) una disminución en remuneraciones y cargas sociales por ARS 13.448 millones, y (vii) impuesto a las ganancias pagado por ARS 11.807 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades operativas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 generaron entradas de efectivo netas por ARS 188.028 millones, principalmente debido a (i) un resultado operativo por ARS 248.748 millones, (ii) una disminución en activos biológicos por ARS 116.247 millones, (iii) una disminución en créditos por ventas y otros créditos por ARS 59.201 millones, parcialmente compensado por (iv) una disminución en deudas comerciales y otras deudas por ARS 177.634 millones, (v) impuesto a las ganancias pagado por ARS 29.956 millones, (vi) una disminución en pasivo por arrendamientos por ARS 19.113 millones, y (vii) un aumento en inventarios por ARS 12.535 millones.

Actividades de inversión

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

Nuestras actividades de inversión generaron salidas de efectivo netas por ARS 80.565 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente debido a (i) ARS 757.846 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, (ii) ARS 45.730 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo, (iii) ARS 39.301 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión, parcialmente compensado por (iv) ARS 690.063 millones en cobros por realización de inversiones en activos financieros, (v) ARS 28.139 millones por intereses cobrados, (vi) ARS 27.938 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, y (vii) ARS 7.759 millones en cobros por ventas de propiedades de inversión.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades de inversión generaron entradas de efectivo netas por ARS 129.064 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido a (i) ARS 789.139 millones en cobros por realización de inversiones en activos financieros, (ii) ARS 108.837 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, (iii) ARS 49.925 millones derivados de cobros por ventas de propiedades de inversión, (iv) ARS 33.155 millones en cobros por venta de participaciones en negocios conjuntos, (v) ARS 27.191 millones por intereses cobrados, parcialmente compensado por (vi) ARS 771.929 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, y (vii) ARS 109.280 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de inversión generaron entradas de efectivo netas por ARS 77.262 millones para el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente debido a (i) ARS 270.716 millones en

cobros por realización de inversiones en activos financieros, (ii) ARS 117.293 millones derivados de cobros por ventas de propiedades de inversión, (iii) ARS 92.424 millones en cobros por venta de propiedades, planta y equipo, parcialmente compensado por (iv) ARS 287.105 millones utilizados en la adquisición de inversiones en activos financieros, (v) ARS 94.268 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo, y (vi) ARS 30.582 millones utilizados en la adquisición y mejoras de propiedades de inversión.

Actividades de financiación

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025 resultaron en entradas netas de efectivo por ARS 86.184 millones, principalmente por (i) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 697.993 millones, parcialmente compensado por (ii) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 338.742 millones, (iii) el pago de intereses por ARS 89.339 millones, (iv) dividendos pagados por ARS 87.431 millones, (v) la recompra de obligaciones negociables por ARS 75.711 millones, y (vi) la recompra de acciones propias por ARS 16.459 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 resultaron en salidas netas de efectivo por ARS 310.520 millones, principalmente por (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 401.204 millones, (ii) el pago de intereses por ARS 176.005 millones, (iii) dividendos pagados por ARS 172.303 millones, parcialmente compensados por (iv) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 423.653 millones, y (v) la recompra de acciones propias por ARS 18.392 millones.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Nuestras actividades de financiación para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 resultaron en salidas netas de efectivo por ARS 471.725 millones, principalmente por (i) la cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables por ARS 570.899 millones, (ii) dividendos pagados por ARS 227.189 millones, (iii) el pago de intereses por ARS 177.504 millones, (iv) la recompra de acciones propias por ARS 35.639 millones, parcialmente compensados por (v) toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables por ARS 543.599 millones, y (vi) obtención neta de préstamos de corto plazo por ARS 21.667 millones.

Inversiones en Bienes de Capital

Nuestras inversiones en bienes de capital fueron de ARS 119.434 millones, ARS 86.761 millones y ARS 164.887 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente incluyendo otros bienes y equipos adquiridos en combinaciones de negocios.

Nuestros gastos de capital consistieron en la compra de bienes raíces y fincas, adquisición y mejoramiento de activos agrícolas productivos, construcción de bienes raíces y adquisición de reservas de tierras.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 82.733 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 8.040 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 72 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 2.384 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 2.596 millones, ARS 2.327 millones y ARS 661 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 51.185 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 23.508 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 36.701 millones, de los cuales: (a) ARS 17.823 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 14.735 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 10.921 millones a plantas productoras, (c) ARS 3.978 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 3.088 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 621 millones a rodados y (f) ARS 270 millones a muebles y útiles.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 23.577 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 4.640 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 688 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 1.509 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 89 millones, ARS 1.026 millones y ARS 1.328 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 13.929 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 5.008 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 63.184 millones, de los cuales: (a) ARS 33.494 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 29.257 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 18.098 millones a plantas productoras, (c) ARS 5.871 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 3.230 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 1.922 millones a rodados y (f) ARS 569 millones a muebles y útiles.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, en nuestro Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones realizamos inversiones en bienes de capital por ARS 35.667 millones de la siguiente manera: (a) adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo por ARS 4.107 millones, principalmente relacionados con: i) ARS 57 millones en edificios e instalaciones, ii) ARS 1.569 millones en maquinarias, equipos y otros y iii) mejoras en nuestros hoteles Sheraton Libertador, Llao Llao e Intercontinental (ARS 67 millones, ARS 2.238 millones y ARS 176 millones, respectivamente); (b) mejoras en nuestras propiedades de alquiler por ARS 18.170 millones y (c) el desarrollo de propiedades por ARS 13.390 millones.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 invertimos en el Negocio Agropecuario ARS 129.220 millones, de los cuales: (a) ARS 107.959 millones corresponden a establecimientos agropecuarios (ARS 101.973 millones provienen de nuestra subsidiaria Brasilagro), (b) ARS 9.552 millones a plantas productoras, (c) ARS 6.843 millones correspondientes a otros edificios e instalaciones, (d) ARS 4.002 millones a maquinarias y equipos, (e) ARS 471 millones a rodados y (f) ARS 393 millones a muebles y útiles.

Nuestro endeudamiento

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

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

Las siguientes tablas describen nuestra deuda total al 30 de junio de 2025:

Negocio Agropecuario

Negocio agropecuario	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable (en millones de ARS)
Cresud ON - Clase XXXVIII	USD	8,00%	71	87.642
Cresud ON - Clase XL	USD	0,00%	38	44.824
Cresud ON - Clase XLII	USD	0,00%	30	36.195
Cresud ON - Clase XLIV	USD	6,00%	40	48.970
Cresud ON - Clase XLV	USD	6,00%	10	12.399
Cresud ON - Clase XLVI	USD	1,50%	29	26.840
Cresud ON - Clase XLVII	USD	7,00%	64	77.581

Préstamos bancarios	USD	1,50%	8	9.722
Préstamos bancarios	USD	2,50%	2	2.450
Préstamos bancarios	USD	3,26%	4	4.919
Préstamos bancarios	USD	3,50%	20	24.456
Préstamos bancarios	USD	4,00%	50	61.148
Préstamos bancarios	USD	4,20%	5	6.110
Préstamos bancarios	USD	6,00%	1	1.603
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	7.721
Brasilagro - ON	BRL	106,50% e 110,00% e Pré 5,37 + TLP 100%	490	110.152
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,24% a 6,34% + CDI a 100%	202	45.485
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,50%	50	11.314
Brasilagro - Préstamos bancarios	BRL	3,76% a 6,76%	8	1.861
Brasilagro - Préstamos bancarios	USD	7,00% a 9,50%	135	30.430
FyO - ON	USD	0,00%	-	26.999
FyO - Descubiertos bancarios	USD	Variable	-	1
FyO - Préstamos bancarios	USD	0,00%	1	624
FyO - Préstamos bancarios	USD	4,00%	2	1.824
FyO - Préstamos bancarios	USD	6,00%	1	1.115
FyO - Otros	ARS	63,94%	6.200	6.200
FyO - Otros	USD	1,00% - 8,50%	5	5.913
FyO - Otros	USD	4,00%	721	722
Biond - Préstamos bancarios	BRL	CDI + 3,37%	5	1.123
Total Negocio Agropecuario				**696.343**

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones

Descripción	Moneda	Tasa de interés %	Valor nominal	Valor contable al 30.06.2025
				(en millones de ARS)
IRSA ON 2028 - Clase XIV (1)	USD	8,75%	103	81.873
IRSA ON 2025 - Clase XVI (2)	USD	7,00%	28	35.020
IRSA ON 2025 - Clase XVII	USD	5,00%	25	30.206
IRSA ON 2027 - Clase XVIII	USD	7,00%	21	25.909
IRSA ON 2026 - Clase XX	USD	6,00%	21	25.627
IRSA ON 2027 - Clase XXII	USD	5,75%	16	19.635
IRSA ON 2029 - Clase XXIII	USD	7,25%	51	64.544
IRSA ON 2035 - Clase XXIV	USD	8,00%	293	347.257
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	2,00%	1	2.204
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	-	311
Préstamos con accionistas minoritarios	USD	5,00%	-	339
Partes relacionadas	USD	1,00%	-	855
Préstamos bancarios	ARS	TAMAR -1% / +3%	4.500	4.596
Otros	USD	3,50%	1	1.680
Descubiertos bancarios	ARS	Variable	-	6.713
Total				**646.769**

(1) 30 de junio 2025, se realizó el pago de la amortización por el 35% del capital.
(2) Al 30 de junio 2025, se realizó el pago de la amortización por el 100% del capital.

Negocio Agropecuario

Obligaciones Negociables en circulación

Obligaciones Negociables Clase XXXVI

El 18 de febrero de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XXXVI, denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 40,6 millones a una tasa fija del 2,0%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en una cuota,

en la fecha de vencimiento, el 18 de febrero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. El 18 de febrero de 2025, la Clase XXXVI fue cancelada en su totalidad.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clase XXXVII

El 15 de junio de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XXXVII denominadas y pagaderas en dólares por USD 24,4 millones a una tasa fija del 5,5%, con intereses pagaderos semestralmente (a excepción de la última cuota de intereses cuya fecha de pago será a los tres meses de la finalización del anterior período de intereses). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 15 de marzo de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clase XXXVIII

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase XXIII con un valor nominal de 113,2 millones con vencimiento el 16 de febrero de 2023. El 6 de julio de 2022, se anunció la finalización de la oferta de canje, el valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 98,4 millones, lo que representa una aceptación del 86,98%, las cuales fueron canceladas parcialmente, quedando un monto en circulación de USD 14,7 millones, el cual fue cancelado en su totalidad a su vencimiento. El 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XXXVIII, por un monto de USD 70,6 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase XXIII de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

-Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. Por cada USD 1 ofertado, el tenedor recibió USD 0,6913 en efectivo, más el monto restante hasta completar USD 1 por cada USD 1 de Obligaciones Negociables presentadas al Canje, en Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El 43,40% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción A.

-Opción B: Por cada USD 1 ofertado y aceptado de la ON Clase XXIII el tenedor recibió USD 1,03 Obligaciones Negociables Clase XXXVIII. El resultado fue de 56,60% de las obligaciones negociables que participaron del canje fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XXXVIII tendrán vencimiento el 3 de marzo de 2026 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, pagaderos semestralmente los días 3 de enero y julio de 2023 al 2026 y al vencimiento. La amortización del capital será en una cuota en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

Obligaciones Negociables Clases XL

El 21 de diciembre de 2022, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XL, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 38,2 millones a una tasa fija de 0,0%, por lo que no devengará intereses. El pago de capital se determinó en tres cuotas: 33% del capital a ser pagado el 21 de diciembre de 2025; 33% del capital a ser pagado el 21 de junio de 2026 y 34% del capital a ser pagado el 21 de diciembre de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clases XLI y XLII

El 21 de diciembre de 2022, emitimos en el mercado local un monto total de USD 50 millones a través de las Obligaciones Negociables Clase XLI y Clase XLII, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XLI: se emitieron por un valor nominal de ARS 4.147,3 millones, con vencimiento a los 18 meses desde la fecha de emisión, es decir el 4 de octubre de 2024. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 1,0%, pagaderos trimestralmente y

amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%. El 4 de octubre de 2024, la Clase XXXIII fue cancelada en su totalidad.

- ON Clase XLII: se emitieron por un valor nominal de USD 30,0 millones, con vencimiento a los 37 meses desde la fecha de emisión, es decir el 4 de mayo de 2026; a una tasa fija de 0,0%, por lo que no devengará intereses y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%. El 6 de octubre de 2025, se pagó el 33% del valor nominal, correspondiente a la amortización de la primera cuota de capital.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clases XLIII y XLIV

El 17 de enero de 2024, emitimos en el mercado local un monto total de USD 64,2 millones a través de las Obligaciones Negociables Clase XLIII y Clase XLIV, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XLIII: se emitieron por un valor nominal de ARS 19.886,0 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 17 de enero de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,0%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.
- ON Clase XLIV: se emitieron por un valor nominal de USD 39,8 millones, con vencimiento a los 36 meses desde la fecha de emisión, es decir el 17 de enero de 2027; a una tasa fija de 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%.

Obligaciones Negociables Clases XLV

El 22 de abril de 2024, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLV, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 10,2 millones a una tasa fija de 6,0%, con intereses pagaderos semestralmente (a excepción de la última cuota de intereses cuya fecha de pago será a los cuatro meses de la finalización del anterior período de intereses) y amortizará su capital al vencimiento el 22 de agosto de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Clases XLVI

El 18 de julio de 2024, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLVI, denominadas en dólares estadounidenses y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 28,6 millones a una tasa fija de 1,5%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento el 18 de julio de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clases XLVII

El 15 de noviembre de 2024, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLVII, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 64,4 millones a una tasa fija de 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento el 15 de noviembre de 2028. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clases XLVIII

Con posterioridad al cierre del año fiscal 2025, el 11 de noviembre de 2025, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLVIII, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD 43,7 millones a una tasa fija de 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento el 11 de julio de 2028. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Obligaciones Negociables Clases XLIX

Con posterioridad al cierre del año fiscal 2025, el 2 de septiembre de 2025, emitimos en el mercado local las Obligaciones Negociables Clase XLIX, denominada y pagadera en dólares estadounidenses por USD

31,3 millones a una tasa fija de 7,25%, con intereses pagaderos semestralmente y amortizará su capital al vencimiento el 2 de septiembre de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Obligaciones Negociables BrasilAgro

El 5 de mayo de 2021, BrasilAgro emitió obligaciones negociables, no convertibles en acciones, por un total de BRL 240 millones. Las mismas devengaran intereses a tasa variable conformada por IPCA (Indice Nacional de Precios al Consumidor Amplio) más 5,3658% anual, pagaderos anualmente. El capital será amortizado en dos cuotas iguales con vencimiento el 13 de abril de 2027 y el 12 de abril de 2028.

El 16 de noviembre de 2023, BrasilAgro emitió obligaciones negociables, no convertibles en acciones, por un total de BRL 165 millones. Las mismas devengaran intereses a tasa del 12,16% anual, pagaderos anualmente. El capital será amortizado en siete cuotas a partir de 2027 hasta 2030.

Emisión de Obligaciones Negociables FyO Serie II

Con fecha 25 de julio de 2022 FyO emitió las Obligaciones Negociables Serie II, denominadas en Dólares Estadounidenses, a ser suscriptas e integradas en pesos convertidos al tipo de cambio inicial y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de valor nominal USD 15,0 millones con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, con una tasa de interés fija anual del 0%, por lo que no devengan intereses. El capital ha sido amortizado en una única cuota en la fecha de vencimiento, el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal (a la par).

Emisión de Obligaciones Negociables FyO Serie III

Con fecha 25 de abril de 2023 FyO emitió las Obligaciones Negociables Serie III, denominadas en Dólares Estadounidenses, a ser suscriptas e integradas en pesos convertidos al tipo de cambio inicial y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, por un monto de valor nominal USD 20,0 millones con vencimiento a los 36 meses de la fecha de emisión, con una tasa de interés fija anual del 0%, por lo que no devengan intereses. El capital será amortizado en una única cuota en la fecha de vencimiento, el 25 de abril de 2026. El precio de emisión fue del 100% del valor nominal (a la par).

Negocio de Propiedades Urbanas e Inversiones:

Obligaciones Negociables IRSA Clase XIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, IRSA concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA Propiedades Comerciales S.A. El 6 de julio de 2022, se anunció el cierre del canje, en el cual fueron presentadas y aceptadas al Canje USD 238.985.000, lo que representó una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV con un valor nominal de USD 300 millones (ver “Obligaciones Negociables Serie XXIV), las cuales podían suscribirse en efectivo o a través de la oferta de canje por la Clase XIV. Como resultado del canje se aceptaron un total de valor nominal USD 67,9 millones de la Clase XIV (USD 67,4 millones por canje anticipado y USD 0,5 millones adicionales hasta la fecha de expiración). En las liquidaciones correspondientes al canje, se abonaron los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XIV hasta la fecha de emisión y liquidación, según correspondía en cada caso, y se realizaron las cancelaciones parciales de las ON Clase XIV, quedando en circulación un valor nominal de USD 103,3 millones (monto en circulación de USD 85,2 millones a dicha fecha).

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. El 22 de junio de 2024 y el 22 de junio de 2025, se realizaron los pagos correspondientes a la amortización

de la primera y segunda cuota de capital, cada una por el 17,5% del valor nominal. A la fecha del presente Prospecto, el monto en circulación es de USD 67,14 millones.

Las ON Clase XIV contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XV y XVI.

El 31 de enero de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XV: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 61,7 millones a una tasa fija de 8,0%, con pagos semestrales. El pago de capital fue en una cuota al vencimiento el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal. El 25 de marzo de 2025, la Clase XV fue cancelada en su totalidad.
- ON Clase XVI: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 28,2 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital fue en una cuota al vencimiento el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal. El 25 de julio de 2025, la Clase XVI fue cancelada en su totalidad.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XVII.

El 7 de junio de 2023, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 25 millones a una tasa fija de 5,0%, con pagos semestrales (a excepción del primer pago de intereses que será a los nueves meses contados desde la fecha de emisión y liquidación). El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XVIII y XIX.

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 52,6 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XVIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 21,4 millones a una tasa fija de 7,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 28 de febrero de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XIX: denominadas y pagaderas en pesos por un total de ARS 26.203,8 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 28 de febrero de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,99%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%. El 28 de febrero de 2025, la Clase XIX fue cancelada en su totalidad.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XXI y XXI.

El 10 de junio de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 42,0 millones, a continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XX: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 23,0 millones a una tasa fija de 6,0%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 10 de junio de 2026. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal. Los fondos se destinarán principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

- ON Clase XXI: denominadas y pagaderas en pesos por un total de ARS 17.012,7 millones, con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión, es decir el 10 de junio de 2025. Devengarán intereses a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 4,50%, pagaderos trimestralmente y amortizará su capital al vencimiento. El precio de emisión fue de 100%. El 10 de junio de 2025, la Clase XXI fue cancelada en su totalidad. Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Obligaciones Negociables IRSA Clases XXII y XXIII.

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

- ON Clase XXII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 15,8 millones a una tasa fija de 5,75%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 23 de octubre de 2027. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.
- ON Clase XXIII: denominada y pagadera en dólares estadounidenses por un total de USD 51,5 millones a una tasa fija de 7,25%, con pagos semestrales. El pago de capital será en una cuota al vencimiento el 23 de octubre de 2029. El precio de emisión fue del 100,0% del valor nominal.

Los fondos se destinaron principalmente para refinanciar pasivos de corto plazo y/o capital de trabajo.

Obligaciones Negociables Serie XXIV (emitidas por IRSA)

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV con un valor nominal de USD 300 millones.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en 3 cuotas: (i) 33% del capital el 31 de marzo de 2033, (ii) 33% del capital el 31 de marzo de 2034, y (iii) 34% del capital el 31 de marzo de 2035. El precio de emisión de la suscripción en efectivo fue de 96,803% del valor nominal.

Del monto emitido, USD 242,205 millones fueron suscriptos en efectivo, a un precio de emisión de 96,903% del valor nominal.

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

En las fechas de liquidación (anticipado y final) del canje, se realizaron las cancelaciones parciales de las ON Clase XIV, quedando un monto en circulación, a dicha fecha, por un valor de USD 85,2 millones, para mayor información ver (“- Obligaciones Negociables Clase XIV”).

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

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025, y serán fungibles con las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales, tras la terminación de ciertas restricciones de venta en EE.UU.

Como consecuencia de esta emisión adicional, a la fecha de este Suplemento de Prospecto el valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480.454.198.

Las ON Clase XXIV contienen ciertos Compromisos, Supuestos de Incumplimiento, y Limitaciones, tales como Limitación a la Asunción de Deuda Adicional, Limitación sobre Pagos Restringidos, Limitación a las

Operaciones con Afiliadas, y Limitación a la Fusión Propiamente Dicha, Fusión por Absorción y Venta de la totalidad o una parte sustancial de Activos.

d) Información sobre tendencias

La siguiente información proviene del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación de la República Argentina, del Instituto de Promoción de la Carne Vacuna Argentina ("IPCVA") y el USDA.

Agricultura

A lo largo de los años, la Argentina se ha posicionado como uno de los principales productores y exportadores de alimentos del mundo. Es el segundo país más grande de América del Sur, después de Brasil, y cuenta con condiciones naturales particularmente favorables para una producción agropecuaria diversificada: vastas extensiones de tierras fértiles y una gran variedad de suelos y climas.

Durante la década de 1990, la agricultura y la ganadería argentinas atravesaron profundas transformaciones, tales como un incremento significativo en la producción y los rendimientos (como resultado de un sostenido proceso de modernización agrícola), una relocalización de la producción (cultivos versus ganadería) y un importante proceso de reestructuración y concentración de la tierra. Aprovechando un contexto internacional favorable, el sector agropecuario se consolidó como uno de los principales impulsores de la recuperación económica argentina tras la crisis económico-financiera de 2002.

De acuerdo con el World Agricultural Supply and Demand Estimates Report publicado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) el 14 de septiembre de 2025, se espera que la producción mundial de soja para la campaña 2025/2026 alcance aproximadamente 425,9 millones de toneladas, lo que representa una disminución del 0,8% en comparación con la campaña 2024/2025. La Argentina es uno de los principales exportadores de soja, junto con Brasil, Paraguay y Uruguay. Se estima que la producción y las exportaciones argentinas de soja para la campaña 2025/2026 serán de aproximadamente 48,5 millones de toneladas y 8,25 millones de toneladas, respectivamente. Esto implica una disminución del 4,7% en la producción y un aumento del 37,5% en las exportaciones de soja respecto de la campaña 2024/2025.

Se prevé que la producción mundial de maíz alcance aproximadamente 1.288,6 millones de toneladas para la campaña 2025/2026, un 5,5% más que en la campaña anterior. La Argentina es el cuarto exportador mundial de maíz, después de China, Estados Unidos y Brasil, seguida por Ucrania, Rusia y Sudáfrica. Para la campaña 2025/2026, se espera que la producción y las exportaciones de maíz de la Argentina alcancen aproximadamente 53,0 millones de toneladas y 37 millones de toneladas, respectivamente, lo que representa un incremento del 3,9% en la producción y un aumento del 2,8 % en las exportaciones en comparación con la campaña 2024/2025.

Se estima que la producción mundial de trigo será de aproximadamente 795,0 millones de toneladas para la campaña 2025/2026, lo que implica una disminución del 0,2% respecto de la campaña 2024/2025. En el caso de la Argentina, se proyecta que la producción y las exportaciones de trigo para la campaña 2025/2026 alcancen aproximadamente 21,0 millones de toneladas y 13,0 millones de toneladas, respectivamente. Esto representa un incremento del 16,7% en la producción y un aumento del 13,0% en las exportaciones de trigo en comparación con la campaña 2024/2025.

Hacienda

Según el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca ("MAGyP") y el Ministerio de Economía ("MECON"), en junio de 2025 la carne bovina representó el 44,1% del consumo promedio total per cápita de carnes, seguida por la carne aviar con el 40,2% y la carne porcina con el 15,7%.

En el acumulado de los primeros diez meses de 2025, la producción (en términos de carne con hueso) de carne bovina aumentó un 0,5%, mientras que la de cerdo creció un 0,21% en comparación con el mismo período del año anterior.

Según la Bolsa de Comercio de Rosario, durante el primer semestre de 2025 las exportaciones de carne bovina disminuyeron un 16,4% en volumen interanual. No obstante, debido a los mayores precios internacionales, el valor de dichas exportaciones se incrementó aproximadamente un 17,6% respecto del

año anterior. Las exportaciones de carne aviar crecieron un 6,5% en volumen respecto del año previo; y si bien el valor de dichas exportaciones supera en un 21,6% al del primer semestre del año anterior medido en dólares, aún se encuentra un 0,1% por debajo del promedio de los últimos cinco años. Por otro lado, las exportaciones de carne porcina se ubicaron un 30,2% por encima de las del año pasado, aunque un 36% por debajo del promedio de los últimos cinco años en términos de volumen.

En los primeros diez meses de 2025 se faenó un 1,2% menos de bovinos en comparación con el mismo período del año anterior. En tanto, la faena de porcinos aumentó un 1,7% respecto del mismo período del año anterior.

Evolución de los Centros Comerciales en Argentina

En noviembre de 2025, el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) se ubicó en 46,04, lo que representa un aumento del 8,79% respecto de noviembre de 2025 (42,32) y una suba del 2,28% en comparación con noviembre de 2024.

Las ventas de centros comerciales aumentaron un 27,8% durante el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025, respecto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Sin embargo, las ventas acumuladas de los primeros seis meses del ejercicio 2025 muestran una disminución del 0,2% en términos corrientes y una caída del 13,3% en términos reales respecto del mismo período de 2024.

Evolución de los inmuebles de oficinas en Argentina

El desplazamiento de la actividad corporativa hacia el trabajo remoto o virtual, originado por la pandemia de COVID-19, resultó en una menor demanda, un aumento de la vacancia y una leve disminución en los precios de alquiler de edificios de oficinas de categoría A+ y A en Buenos Aires.

Según Colliers, el tercer trimestre de 2025 cerró con una tasa de vacancia del 12,79% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, manteniéndose estable respecto del trimestre anterior. Durante el segundo trimestre de 2025, los edificios de categoría “A+” registraron un precio promedio de alquiler de USD 23,43/m² y los de categoría “A” de USD 20,27/m². En cuanto al precio promedio por submercado, los valores más altos se observaron en Plaza San Martín (USD 26,26/m²), Norte CABA (USD 25,42/m²), Plaza Roma (USD 24,99/m²), Catalinas (USD 23,44/m²), Macrocentro Norte (USD 23,25/m²) y Puerto Madero (USD 23,15/m²), respectivamente.

Evolución de la industria hotelera en Argentina

Según la Encuesta de Vacancia Hotelera (EOH) elaborada por INDEC, en septiembre de 2025 las pernoctaciones en establecimientos hoteleros y para hoteleros se estimaron en 3,4 millones, lo que representa una disminución del 0,9% en comparación con el mismo mes del año anterior. Las pernoctaciones de viajeros residentes y no residentes cayeron 0,5% y 2,5% respectivamente. El total de viajeros que se alojaron en hoteles durante junio de 2025 fue de 1,5 millones, lo que representa un aumento del 1,1% respecto del mismo mes del año anterior. La cantidad de viajeros residentes aumentó 1,8%, mientras que los no residentes disminuyeron 1,7%. La tasa de ocupación de habitaciones fue de aproximadamente 41,7%, frente a 41,2% en septiembre de 2024, y la tasa de ocupación de camas fue de aproximadamente 31,6%, por debajo del 31,7% del mismo mes del año anterior.

Evolución de la Industria del Entretenimiento en Argentina

El próximo ejercicio fiscal presenta desafíos para la industria del entretenimiento y los eventos en Argentina, dado el contexto electoral y los ajustados márgenes operativos observados en el sector. No obstante, cada feria o evento de gran escala que logra llevarse a cabo continúa mostrando un buen desempeño, con una demanda sólida y una recepción positiva por parte de visitantes y expositores. Hacia adelante, se espera que la industria continúe avanzando hacia una oferta más integral que combine el alquiler de espacios con infraestructura, construcción de stands y servicios asociados, adaptándose a los nuevos requerimientos del mercado y fortaleciendo su propuesta de valor. Para el ejercicio fiscal 2026, el panorama es positivo, con expectativas de atraer eventos de mayor escala y duración, ampliando la agenda nacional de espectáculos y reuniones y fortaleciendo aún más la posición de Argentina como un centro clave en la industria regional del entretenimiento y los eventos.

Emisor
Cresud Sociedad Anónima Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria
Carlos Della Paolera 261, Piso 9
(C1001ADA) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Colocadores

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.
Tucumán 1, Piso 19 "A", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco Hipotecario S.A.
Reconquista 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco Santander Argentina S.A.
Av. Juan de Garay 151, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Balanz Capital Valores S.A.U.
Av. Corrientes 316, Piso 3, Oficina 362, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.
Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco Patagonia S.A.
Av. de Mayo 701, Piso 24, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

SBS Trading S.A.
Av. E. Madero 900, piso 19, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Petrini Valores S.A.
25 de Mayo 267, Piso 3, Ciudad de Córdoba, República Argentina

Cocos Capital S.A.
Av. Del Libertador 602, Piso 3, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

Futuros y Opciones.com S.A.
Della Paolera 261, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco de la Provincia de Buenos Aires
San Martin 108, Piso 15, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Facimex Valores S.A.
Olga Cossettini 831, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Industrial Valores S.A.
Maipú 1210, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A.U.
Cecilia Grierson 355, Piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

S&C Inversiones S.A.
Av. Hipolito Yrigoyen 146, Piso 9, Ciudad de Córdoba, Republica Argentina

Macro Securities S.A.U
Avenida Eduardo Madero 1182, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Puente Hnos. S.A.
Tucumán 1, Piso 14, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Invertir en Bolsa S.A.
Av. Del Libertador 498, Piso 10, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco de Servicios y Transacciones S.A.U.
Tte. Gral. Juan Domingo Perón 646, piso 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Banco BBVA Argentina S.A.
Avenida Córdoba 111, Piso 31, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

ST Securities S.A.U.
Tte. Gral. Juan Domingo Perón 646, piso 4,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Asesores Legales del Emisor
Zang, Bergel & Viñes
Av. Eduardo Madero 942, Piso 25 (C1106ACW), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Asesores Legales de los Colocadores
Perez Alati, Grondona, Benites & Arntsen
Suipacha 1111, Piso 18
(C1008AAW), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero de 2026