Resultados 1T27

Cresud – Primer trimestre del ejercicio 2027 (jul–sep 2026)

16 de noviembre de 2026

Highlights

- **Cresud cerró el 1T27 con un EBITDA ajustado de ARS 130.401 MM, 66% más que un año atrás, pero el resultado neto cayó 82%, a ARS 26.331 MM.** El EBITDA ajustado, la métrica que usa la compañía, excluye la revaluación de propiedades de inversión, y esa línea explica la diferencia: hubo una pérdida de ARS 73.134 MM por el cambio en el valor razonable de las propiedades del negocio urbano (IRSA), contra una ganancia de ARS 289.734 MM en el 1T26. Los ingresos bajaron 2,6% a/a y el margen EBITDA ajustado subió a 31,5%, desde 18,4%. Cifras en pesos de septiembre de 2026.
- **El EBITDA ajustado del negocio agropecuario llegó a ARS 49.194 MM, desde ARS 7.530 MM, con el aporte de la venta de una fracción del campo Rio do Meio.** BrasilAgro vendió 2.593 hectáreas por BRL 96,4 MM nominales, con una ganancia de BRL 51,5 MM antes de impuestos (ARS 15.173 MM); cobró BRL 21,0 MM y el resto se paga en cuatro cuotas anuales. El EBITDA ajustado de desarrollo y venta de campos fue de ARS 37.705 MM e incluye ARS 18.763 MM de otros resultados operativos; según los estados contables, en esa línea se registra la revaluación de los créditos por ventas de campos, ajustados por el precio de la soja. FyO (acopio y corretaje de granos) sumó ARS 12.904 MM (+73% a/a) e IRSA, ARS 84.016 MM (+9,4%).
- **La producción de granos creció 37% a/a, a 323.675 toneladas, pero el segmento de producción agropecuaria tuvo un EBITDA ajustado negativo de ARS 1.415 MM.** El trimestre concentra la cosecha de maíz (+46%, a 304.469 toneladas). En granos hubo pérdidas en Argentina por la valuación a mercado de futuros de la campaña 2026/27, ante la suba de la soja, compensadas en parte por mejores resultados en Brasil. La hacienda perdió ARS 3.840 MM: según la compañía, el precio del ganado subió menos que la inflación con la que se reexpresa el stock inicial.
- **Del resultado neto, solo ARS 2.655 MM corresponden a los accionistas de Cresud (-94,6% a/a); el resto es del interés no controlante.** Los resultados financieros netos fueron una pérdida de ARS 7.419 MM, contra ARS 92.659 MM en el 1T26, por la ganancia de otros resultados financieros (ARS 27.907 MM) y del RECPAM, el resultado por exposición a la inflación. El flujo operativo bajó a ARS 76.615 MM, desde ARS 202.652 MM; el grupo invirtió ARS 35.984 MM y pagó ARS 53.316 MM de intereses.
- **La deuda neta de Cresud, sin BrasilAgro ni IRSA, fue de USD 379,3 MM a septiembre, desde USD 373,0 MM en junio, con una caja de USD 11,4 MM.** Rescató por anticipado las ON Clase XLIV (USD 39,8 MM) y XLIX (USD 31,3 MM), pagó la Clase XLV (USD 10,2 MM) y amplió la Clase LIII en USD 40,4 MM. Ajustada por el stock de granos, la deuda neta fue de USD 335,6 MM. La de BrasilAgro bajó a USD 147,4 MM y la de IRSA subió a USD 308,7 MM. El 5 de noviembre, Cresud pagó un dividendo de ARS 116.000 MM, 70% en efectivo y el resto en acciones de IRSA, con un rendimiento de ~9% según la compañía.

Datos de mercado

Al 13 de noviembre de 2026

Precio CRES (ARS)	**1.631**
Rango 52 semanas (ARS)	**1.502 – 2.120**
ADR CRESY (USD)	**9,74**
Rango 52 semanas, ADR (USD)	**8,95 – 14,11**
Capitalización (ARS MM)	**1.156.790**
Acciones en circulación (MM)	**709,3**
NAV al 30/09 (USD MM)	**1.733**
Tenencia en IRSA, posdividendo	**53,4%**
Rendimiento en el año, ADR (USD)	**-23%**
Merval al CCL en el año	**-28%**

Múltiplos y rentabilidad

Últimos 12 meses

	2T26	3T26	4T26	1T27
P/NAV	–	–	0,48x	**0,40x**
EV/EBITDA aj.	14,1x	12,2x	15,3x	**11,9x**
P/BV	1,11x	0,90x	0,93x	**0,76x**
FCF yield*	0,3%	-1,2%	-7,1%	**-12,3%**
ROE	20,2%	17,5%	12,9%	**9,5%**
ROCE s/ reval.	5,9%	5,9%	4,3%	**5,5%**

Precios del 13/11 (1T27) y posteriores a cada reporte. P/NAV: NAV de la compañía. *Sobre capitalización más interés no controlante.

CRESY vs. Merval en el año

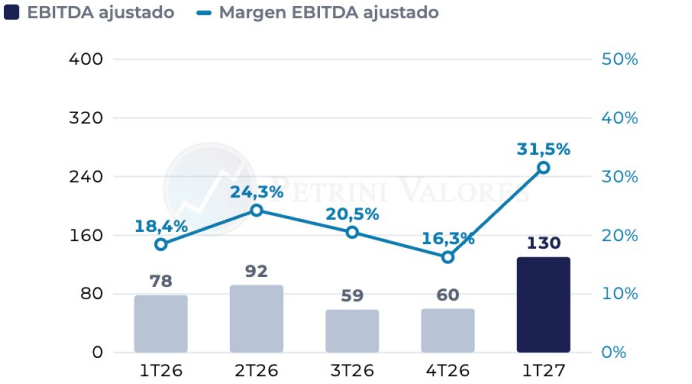
Base último cierre de 2025 = 100, en dólares



Cierres diarios al 13/11/2026 (feriados con el último dato). Merval en dólares al CCL; desde el 19/10/2026, MSCI Merval empalmado.

EBITDA ajustado y margen

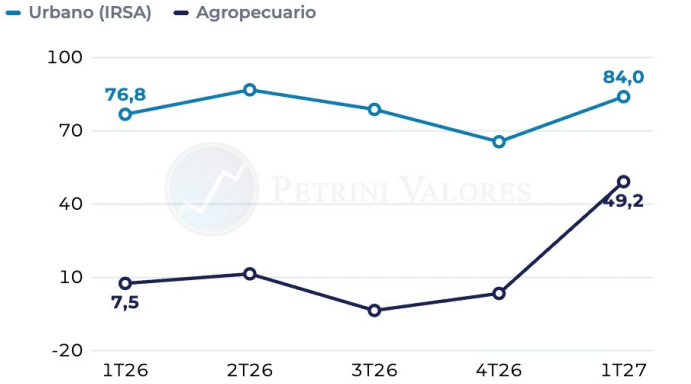
ARS miles de MM de sep-26 y % de los ingresos



Pesos de sep-26 (reexpresión propia). 2T26-4T26: acumulado menos el anterior; el 4T26 incluye 53,8 de desvalorizaciones y gastos excepcionales.

EBITDA ajustado por negocio

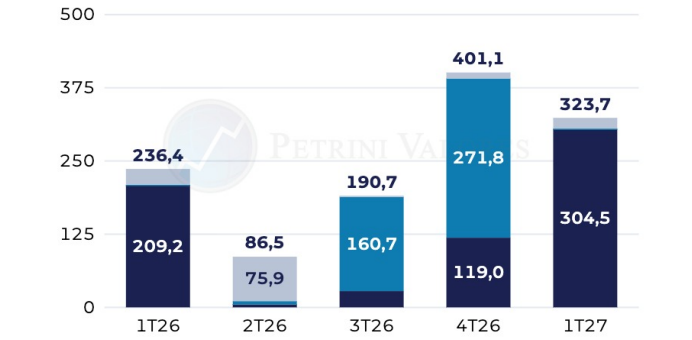
ARS miles de MM de sep-26



Agro: campos, producción y FyO. No suman el consolidado: en el 1T27 faltan corporativo (−1,8), honorarios por gerenciamiento (−0,3) y otros (−0,7).

Producción de granos

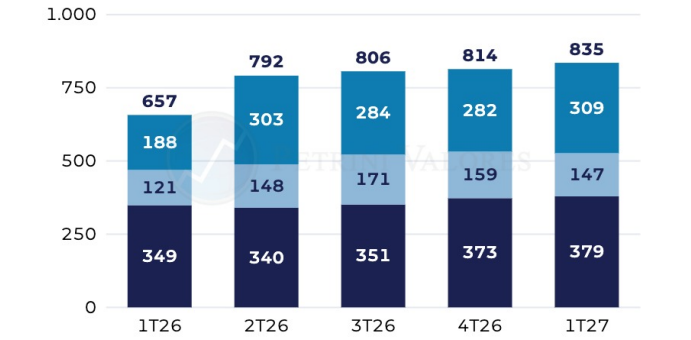
Miles de toneladas



Incluye BrasilAgro; sin Agro-Uranga. Trimestres: acumulados del ejercicio menos el anterior.

Deuda neta por compañía

USD MM



Total: suma de las deudas netas publicadas (cálculo propio), no es la consolidada. Cresud: sin FyO; hasta el 3T26 no descontaba las ON recompradas y desde el 1T27 es neta de ON en cartera.

Valuación y rentabilidad

- **Con una capitalización de ARS 1.156.790 MM al 13 de noviembre, Cresud cotiza a 0,76x su patrimonio, a 11,9x EV/EBITDA ajustado de los últimos 12 meses y a 0,40x el NAV que publica la compañía.** El NAV es el valor de los activos neto de la deuda de Cresud: USD 1.733 MM a septiembre, con los campos en Argentina y otras inversiones a tasación interna y la deuda ajustada por granos y posterior al dividendo; con su propia capitalización, la compañía informa 0,37x. El EV suma el interés no controlante a valor libros, porque el EBITDA consolida el 100% de IRSA y BrasilAgro, y resta las asociadas, cuyo resultado no está en el EBITDA. El ROE de 12 meses bajó a 9,5%, desde 12,9% en junio: la ganancia de la controlante del 1T27 (ARS 2.655 MM) reemplazó a la del 1T26 (ARS 49.133 MM), que según la compañía se explicaba por la revaluación de las propiedades de inversión de IRSA. El flujo libre de 12 meses fue de -12,3% de la capitalización más el interés no controlante: el flujo operativo no cubrió inversiones ni intereses. En el año, hasta el 13 de noviembre, el ADR cae 23% en dólares, contra una baja de 28% del Merval medido al dólar CCL.

Outlook

Según la compañía

- **Campaña 2027.** Espera sembrar unas 324.000 hectáreas, con El Niño favorable en Argentina y sequía en el norte de Brasil.
- **Ganadería.** Precios estables y márgenes ajustados en el 1T27; en la conferencia previó márgenes algo menores que el año pasado.
- **Campos.** Seguirá evaluando compras y la venta de campos que hayan alcanzado un elevado nivel de apreciación.
- **IRSA.** Avanza en Ramblas del Plata, Distrito Diagonal y la reconversión del Edificio del Plata. En septiembre, la compañía preveía inaugurar Distrito Diagonal hacia fines del ejercicio 2027 e iniciar la construcción de los primeros edificios de Ramblas del Plata.
- **FyO.** Buscará más volumen comercializado con la campaña argentina y crecer en la región a través de Biond.

Anexo

Resumen y estado de resultados del 1T27

Resumen de resultados

ARS miles de MM de sep-26, salvo indicación

	1T26	4T26	1T27	t/t	a/a
Ingresos	424,8	368,8	**413,5**	+12,1%	-2,6%
EBITDA ajustado	78,4	60,0	**130,4**	+117,3%	+66,4%
Margen EBITDA ajustado	18,4%	16,3%	**31,5%**	+15,3 pp	+13,1 pp
Resultado neto	146,9	132,6	**26,3**	-80,1%	-82,1%
Resultado neto de la controlante	49,1	50,1	**2,7**	-94,7%	-94,6%
Capex (pagos)	40,7	30,7	**36,0**	+17,4%	-11,6%
FCF	116,4	-40,1	**-14,5**	n.s.	n.s.
Deuda neta Cresud agro (USD MM)	348,9	373,0	**379,3**	+1,7%	+8,7%

Variaciones a/a según la compañía, salvo margen, capex y deuda; t/t, cálculo propio. El EBITDA ajustado del 4T26 incluye ARS 53,8 miles de MM de desvalorizaciones y gastos excepcionales que la compañía suma al EBITDA. Capex y FCF: cálculo propio con los estados de flujo (pagos); sin deuda neta / EBITDA publicada.

Del ingreso al resultado neto · 1T27

ARS miles de MM; % sobre ingresos. Entre paréntesis, egresos



Ingresos por actividad: información por segmentos de los estados contables; ajustes: expensas (35,8), negocios conjuntos (−0,9) y eliminaciones (−2,8). Costos netos: costos (255,9) menos activos biológicos (11,1). Otros: venta de campos (15,2) y otros resultados operativos (6,1).

Glosario

Moneda constante (NIC 29). Los estados contables se ajustan por inflación: cada cifra se expresa en pesos de la fecha de cierre.

EBITDA ajustado. Métrica de Cresud: EBITDA sin revaluaciones de propiedades de inversión ni de activos biológicos, y sin gastos excepcionales.

Propiedades de inversión. Inmuebles para renta o valorización (centros comerciales, oficinas, reservas de tierra), a valor razonable cada trimestre.

Interés no controlante. Parte del patrimonio y de los resultados de las subsidiarias que consolida Cresud (IRSA, BrasilAgro, FyO) que pertenece a otros accionistas.

NAV y P/NAV. Valor de los activos neto de deuda, según la compañía, y capitalización sobre ese valor.

EV / EBITDA y P/BV. Capitalización más deuda neta e interés no controlante, menos asociadas, sobre el EBITDA de 12 meses; capitalización sobre el patrimonio.

FCF yield, ROCE y ROE. Flujo operativo menos capex, intereses y arrendamientos de 12 meses, sobre capitalización más minoritarios; resultado operativo sin revaluaciones sobre patrimonio más deuda neta; ganancia de la controlante sobre su patrimonio promedio.

Fuentes. Cresud S.A., anuncios de resultados y presentaciones institucionales del 1T27 (conferencia del 13/11/2026), PF26 (08/09/2026), 3T26 (08/05/2026), 2T26 (10/02/2026) y 1T26 (12/11/2025); estados financieros consolidados al 30/09/2026; conferencia de resultados del 13/11/2026. Precios: cierres de CRES (BYMA, Bloomberg) del 11/02, 08/05, 08/09 y 13/11/2026 por las acciones netas de cartera; NAV, según la compañía; P/NAV con la capitalización por ADR (CRESY por 70,9 MM de ADS). Gráfico del año y rangos de 52 semanas (cierres diarios del 14/11/2025 al 13/11/2026): Yahoo Finance (CRESY y CRES.BA) y base de la mesa (Merval al CCL). FCF: flujo operativo, pagos de propiedades de inversión, de propiedades, planta y equipo y de intangibles, intereses y arrendamientos de los estados de flujo de efectivo.

La presente publicación ha sido elaborada por Petrini Valores S.A con fines exclusivamente informativos. Su contenido no debe interpretarse, en ningún caso, como una recomendación de compra, venta o tenencia de instrumentos financieros, ni como asesoramiento de inversión personalizado. La información incluida se basa en fuentes consideradas confiables, pero no garantizamos su exactitud ni integridad. Toda decisión de inversión debe basarse en el análisis y criterio del inversor, quien asume plena responsabilidad por las consecuencias económicas y legales que se deriven de sus decisiones. Petrini Valores S.A es un Agente de Liquidacion y Compensacion Propio inscripto en CNV bajo la matrícula 85.