

**CYRSA S.A.**  
**(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

**Memoria y Estados Financieros por el ejercicio finalizado el  
30 de junio de 2023 presentados en forma comparativa**

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### Memoria

#### Señores Accionistas:

En mi carácter de liquidador tengo el agrado de someter a vuestra consideración el Informe del liquidador de CYRSA S.A. (la Sociedad), esta Memoria, los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en los Patrimonios, de Flujo de Efectivo y Notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

#### Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	%	Cantidad de acciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	50%	8.748.269
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	50%	8.748.269
Total	<b>100%</b>	<b>17.496.538</b>

#### Estructura patrimonial

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Total del activo no corriente	1.969.436	-
Total del activo corriente	297.669.559	332.138.922
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>299.638.995</b>	<b>332.138.922</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b>298.469.210</b>	<b>328.769.533</b>
Total del pasivo corriente	1.169.785	3.369.389
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.169.785</b>	<b>3.369.389</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>299.638.995</b>	<b>332.138.922</b>

El total del activo disminuyó en \$ 32.499.927, pasando de \$ 332.138.922 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 299.638.995 al cierre del presente ejercicio, debido principalmente a (i) una disminución de créditos por ventas y otros créditos por \$ 26.881.093 con una principal variación con nuestras partes relacionadas, debido a que, si bien los saldos a valor nominal se incrementaron, la inflación fue mayor que la variación del tipo de cambio (ii) una disminución de efectivo y equivalentes de efectivo, por \$ 7.588.270.

El total del pasivo disminuyó en \$ 2.199.604, pasando de \$ 3.369.389 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 1.169.785 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, este baja fue originado principalmente por la disminución en el rubro préstamos, relacionado a los descubiertos bancarios, por \$ 1.277.270.

#### Estructura de resultados

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de resultados está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado antes de resultados financieros e impuestos	(2.663.372)	(5.347.029)
Resultados financieros, netos	(27.636.951)	(83.386.235)
Impuesto a las ganancias	-	(4.752.935)
<b>Total de resultados integrales</b>	<b>(30.300.323)</b>	<b>(93.486.199)</b>

El resultado neto del ejercicio finalizado tuvo una variación de \$ 63.185.876, pasando de una pérdida neta de \$ 93.486.199 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida neta \$ 30.300.323 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

Las principales variaciones del resultado del ejercicio respecto del anterior están dadas por:

- I. Una menor pérdida en los resultados financieros que se explica principalmente por la variación en Otros resultados financieros, pasando de una pérdida neta de \$ 72.204.082 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a una pérdida neta de \$ 13.826.409. Esto es debido a que la devaluación fue levemente menor a la tasa de inflación, lo cual explica la pérdida que se expone en la línea de diferencia de cambio, neta. Sin embargo, la misma fue menor respecto a la pérdida registrada en el ejercicio anterior, ya que durante el mismo la brecha entre la tasa de inflación y la devaluación fue superior respecto al ejercicio presente.
- II. Una disminución del resultado por impuesto diferido, por \$ 4.752.935, al provisionarse el 100% del mismo durante el ejercicio 2023.

### Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(139.084.251)	(117.443.371)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	(1.752.759)	1.331.310
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(140.837.010)</b>	<b>(116.112.061)</b>

### Indices

	<b>30.06.2023</b>		<b>30.06.2022</b>	
<b>Liquidez corriente</b>				
Activo corriente	297.669.559	254,465	332.138.922	98,575
Pasivo corriente	1.169.785		3.369.389	
<b>Solvencia</b>				
Patrimonio neto	298.469.210	255,149	328.769.533	97,575
Pasivo total	1.169.785		3.369.389	
<b>Rentabilidad</b>				
Resultado del ejercicio	(30.300.323)	(0,097)	(93.486.199)	(0,249)
Patrimonio neto promedio (1)	313.619.372		375.512.633	
<b>Endeudamiento</b>				
Pasivo total	1.169.785	0,004	3.369.389	0,010
Patrimonio neto	298.469.210		328.769.533	
<b>Razón del patrimonio al activo</b>				
Patrimonio neto	298.469.210	0,996	328.769.533	0,990
Activo total	299.638.995		332.138.922	

(1) Promedio simple de patrimonio neto al inicio más patrimonio neto al cierre.

### Transacciones con partes relacionadas

El detalle de saldos y operaciones con las sociedades controlantes y relacionadas, se expone en la Nota 17 a los estados financieros.

**CYRSA S.A.**  
**(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

**Perspectivas para el próximo ejercicio**

Sobre este punto manifestamos que, a la luz de la situación en la que se encuentra la Sociedad, el Sr. Liquidador continuará impulsando el proceso de liquidación y adoptando las medidas pertinentes tendientes a la realización del activo, y la determinación y cancelación del pasivo en cumplimiento de las mandas judiciales y las disposiciones legales vigentes.

**Agradecimientos**

Finalmente, el Liquidador agradece a proveedores y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio siguiente.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de agosto de 2023.**

Inicialado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 31 de agosto de 2023  
Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

---

Juan Manuel Quintana  
Liquidador

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

### **Información Legal**

**Denominación:** CYRSA S.A.

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Actividad principal:** Inversiones inmobiliarias

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 24 de abril de 2007

**Última modificación del estatuto o contrato social:** 12 de mayo de 2011

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 23 de abril de 2106

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 1.783.444

**Capital social:** 17.496.538 acciones

**Accionistas del negocio conjunto:**

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad principal:** Inmobiliaria

**Participación del accionista sobre el capital:** 8.748.269 acciones

**Porcentaje de votos del accionista sobre el patrimonio neto:** 50%

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

**Domicilio legal:** Av. del Libertador 498 - Piso 23° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad de la Sociedad:** Inmobiliaria

**Participación del accionista sobre el capital:** 8.748.269 acciones

**Porcentaje de votos del accionista sobre el patrimonio neto:** 50%

**CYRSA S.A.**  
**(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

**Estados de Situación Financiera**  
**al 30 de junio de 2023 y 2022**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	8	1.969.436	-
<b>Total del activo no corriente</b>		<u>1.969.436</u>	<u>-</u>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	6	13.954.508	13.954.508
Créditos por ventas y otros créditos	8	92.824.468	119.705.561
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	190.890.583	198.478.853
<b>Total del activo corriente</b>		<u>297.669.559</u>	<u>332.138.922</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u>299.638.995</u>	<u>332.138.922</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		298.469.210	328.769.533
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<u>298.469.210</u>	<u>328.769.533</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	10	1.169.785	2.092.119
Préstamos	11	-	1.277.270
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u>1.169.785</u>	<u>3.369.389</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>1.169.785</u>	<u>3.369.389</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<u>299.638.995</u>	<u>332.138.922</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 31 de agosto de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85  
2

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Quintana  
Liquidador

**CYRSA S.A.**  
**(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

**Estados de Resultados Integrales**  
**por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos	13	-	702.250
Costos	14	(2.577.368)	(3.592.501)
<b>Resultado bruto</b>		<b>(2.577.368)</b>	<b>(2.890.251)</b>
Gastos generales y de administración	14	(5.288.743)	(7.179.916)
Gastos de comercialización	14	(1.162)	(2.296)
Otros resultados operativos, netos	15	5.203.901	4.725.434
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>(2.663.372)</b>	<b>(5.347.029)</b>
Ingresos financieros	16	1.267.159	1.476.368
Costos financieros	16	(5.108.962)	(12.019.086)
Otros resultados financieros	16	(13.826.409)	(72.114.075)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	(9.968.739)	(729.442)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(27.636.951)</b>	<b>(83.386.235)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(30.300.323)</b>	<b>(88.733.264)</b>
Impuesto a las ganancias	12	-	(4.752.935)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(30.300.323)</b>	<b>(93.486.199)</b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(30.300.323)</b>	<b>(93.486.199)</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 31 de agosto de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85  
3

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Quintana  
Liquidador

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>17.496.538</b>	<b>7.943.111.212</b>	<b>63.493.188</b>	<b>186.146.772</b>	<b>(7.881.478.177)</b>	<b>328.769.533</b>
Asignación de resultados según A.G.O. celebrada el 14 de Octubre de 2022	-	(7.631.838.217)	(63.493.188)	(186.146.772)	7.881.478.177	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(30.300.323)	(30.300.323)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>17.496.538</b>	<b>311.272.995</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(30.300.323)</b>	<b>298.469.210</b>

  

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>17.496.538</b>	<b>7.943.111.212</b>	<b>63.493.188</b>	<b>186.146.772</b>	<b>(7.787.991.978)</b>	<b>422.255.732</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(93.486.199)	(93.486.199)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>17.496.538</b>	<b>7.943.111.212</b>	<b>63.493.188</b>	<b>186.146.772</b>	<b>(7.881.478.177)</b>	<b>328.769.533</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 31 de agosto de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85  
4

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Quintana  
Liquidador

**CYRSA S.A.**  
**(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

**Estados de Flujo de Efectivo**  
**por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022**  
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del ejercicio		(30.300.323)	(93.486.199)
<b>Ajustes:</b>			
Impuesto a las ganancias	12	-	4.752.935
Resultado por venta de propiedades para la venta		-	(228.840)
Resultados financieros, netos		(132.773.251)	(33.288.556)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		24.911.657	4.263.822
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(922.334)	(158.783)
Cobros por venta de propiedades para la venta		-	702.250
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<u>(139.084.251)</u>	<u>(117.443.371)</u>
Impuesto a las ganancias pagado		-	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<u>(139.084.251)</u>	<u>(117.443.371)</u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aumento de descubiertos bancarios		698.891	1.339.187
Intereses pagados		(2.451.650)	(7.877)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación</b>		<u>(1.752.759)</u>	<u>1.331.310</u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u>(140.837.010)</u>	<u>(116.112.061)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	198.478.853	258.509.021
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(145.359)	(185.850)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		133.394.099	56.267.743
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	7	<u>190.890.583</u>	<u>198.478.853</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 31 de agosto de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Quintana  
Liquidador

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

### **Notas a los Estados Financieros** (Importes expresados en pesos argentinos)

#### **1. Información general y del negocio de la Sociedad**

Cyrsa S.A. ("la Sociedad") fue constituida en abril de 2007 para el desarrollo de un importante emprendimiento inmobiliario residencial denominado "Horizons" ubicado en la Av. del Libertador en Vicente López, Provincia de Buenos Aires. Los accionistas de la Sociedad son IRSA Inversiones y Representaciones S.A. ("IRSA"), una empresa argentina líder en el negocio inmobiliario, y Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, una empresa brasilera líder en el desarrollo inmobiliario residencial. Dichas empresas poseen el control conjunto de la Sociedad con el 50% de participación.

El desarrollo inmobiliario incluye dos complejos con un total de seis edificios; un complejo frente al río con tres edificios de 14 pisos (complejo "Río") y otro complejo sobre la Av. del Libertador con tres edificios de 17 pisos (complejo "Parque"), totalizando así 59.000 m2 construidos de área destinada a ventas de unidades. El complejo cuenta con amenities que comprenden salones de reuniones, piscinas climatizadas, club house, sectores parquizados, entre otros.

Desde mayo de 2008, la Sociedad avanzó en el proceso de comercialización de las unidades del edificio en construcción y en la firma de boletos de compraventa alcanzando el 100% de las unidades propias a ser comercializadas y el cobro de anticipos a clientes. La Sociedad ha comercializado las unidades con distintas alternativas de cobro a los clientes que incluyen: (i) el cobro anticipado en cuotas cancelando el total al momento de la entrega/escrituración o, (ii) cancelación parcial hasta el momento de la entrega, y financiación de parte del saldo remanente por el plazo de 90 meses con garantía hipotecaria sobre las unidades.

Al 30 de junio de 2023, se encontraban escrituradas al 100% las torres Brisa, Costa y Alba de la manzana Río. De las 125 unidades que fueron comercializadas por la Sociedad, se ha otorgado financiación sobre 37 unidades, bajo el esquema descrito en el párrafo anterior. Asimismo, de la manzana Parque, se han escriturado el 100% de las 227 unidades que fueron comercializadas por la Sociedad, financiándose 46 de ellas quedando un remanente de 18 bauleras y 1 cochera, las mismas se encuentran pendientes de venta.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Liquidador de la Sociedad el 31 de agosto de 2023.

#### **2. Sociedad en liquidación**

Con fecha 24 de junio de 2021, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió la disolución anticipada y el inicio del proceso de liquidación de la Sociedad. Con fecha 14 de octubre de 2022, a través de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se aprobó la renuncia del liquidador del Sr. Gastón Lernoud, designándose como su reemplazo al Sr. Juan Manuel Quintana.

#### **3. Resumen de las políticas contables significativas**

##### **3.1. Base de preparación**

###### **(a) Bases de preparación**

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A., a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestros accionistas, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2012, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/2012 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2023. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

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

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023 de acuerdo con NIC 29.

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2021</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2022</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Acumulado 3 años al 30</u> <u>de junio de 2023</u>
Anual	50%	64%	116%	431%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2023 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

Sin perjuicio de lo mencionado precedentemente, atento que se ha decidido la disolución anticipada y liquidación de la Sociedad, todos los activos y pasivos están expresados en valores de liquidación.

### **(b) Clasificación en corriente y no corriente**

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

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

### **(c) Moneda de presentación**

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "US\$" son a dólares estadounidenses.

### **(d) Cierre de ejercicio económico**

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

### **(e) Criterios contables**

Los estados financieros han sido confeccionados teniendo en cuenta el estado de liquidación de la Sociedad, por lo cual los activos y pasivos están expresados a valor razonable de mercado.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### (f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

### (g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la sociedad y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 4.

### 3.2. Nuevas normas y modificaciones contables

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

#### Normas y modificaciones adoptadas por la sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Modificación a la NIC 37</i>	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020</i>	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: <ul style="list-style-type: none"><li>• NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.</li><li>• NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.</li></ul>	30-6-2023

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la sociedad.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1° de enero de 2024.
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	30-06-2024
<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.	30-06-2024
<i>Impuesto diferido - Modificaciones a la NIC 12</i>	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

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

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

### 3.3. Conversión de moneda extranjera

#### (a) Moneda funcional y de presentación

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

#### (b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de otros resultados financieros.

### **3.4. Propiedades para la venta**

Las propiedades para la venta, debido al proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad, se encuentran valuadas a valor de liquidación.

### **3.5. Instrumentos financieros**

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

#### **Instrumentos de deuda**

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

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

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

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

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

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

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

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

### **3.6. Créditos por ventas y otros créditos**

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

### **3.7. Deudas comerciales y otras deudas**

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

### **3.8. Préstamos**

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

### **3.9. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido**

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

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas sancionadas o sustancialmente sancionadas a la fecha de cierre de cada ejercicio en Argentina. La Gerencia de la Sociedad evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota (y leyes) que ha sido aprobada o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

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

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

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 3.10. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen ingresos por ventas de bauleras y alquiler de cochera. Son reconocidos bajo el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

### 3.12. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. (Nota 9).

### 3.13. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2022 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29.

## 4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 12 – Impuestos

## 5. Administración del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital).

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos y deudas que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Sociedad están establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, con el fin de fijar límites de riesgo apropiados y controles para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. El marco establecido de administración de riesgos de la Sociedad, aprobado por el Liquidador, incluye políticas, procedimientos, límites permitidos.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

---

La Sociedad emplea distintos métodos para medir y manejar los distintos tipos de riesgos a los que está expuesta; entre ellos, monitorear los niveles de exposición a los riesgos de tasa de interés, de moneda extranjera, de precio, de liquidez y de crédito.

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

### **(a) Administración del riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera la Sociedad. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra y los cambios en varios factores pueden estar relacionados.

#### ***Riesgo de moneda extranjera***

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 262.854.315 y \$ 285.002.220, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 en \$ 26.285.432 y \$ 28.500.222 respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10 % del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

### **(b) Administración del riesgo crediticio**

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

La política es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera (Nota 7).

Los créditos por ventas comerciales se derivan principalmente de ventas financiadas, las que están respaldadas por hipotecas. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la previsión por desvalorización, de corresponder. La exposición crediticia de la Sociedad que surge de créditos por ventas está establecida en la Nota 8.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### (c) Administración del riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y contar con la disponibilidad de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con sus sociedades controlantes o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Menos de 1 año	30.06.2023	30.06.2022
Deudas comerciales y otras deudas	1.148.322	2.030.960
Préstamos	-	1.277.270
<b>Total</b>	<b>1.148.322</b>	<b>3.308.230</b>

### (d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio neto. El patrimonio neto de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

## 6. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	
	30.06.2023	30.06.2022
<b>Al inicio del ejercicio</b>	<b>13.954.508</b>	<b>14.427.918</b>
Disminuciones	-	(473.410)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>13.954.508</b>	<b>13.954.508</b>
Corriente	13.954.508	13.954.508
<b>Total</b>	<b>13.954.508</b>	<b>13.954.508</b>

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

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos (Nota 13)	-	702.250
Costos (Nota 14)	(2.577.368)	(3.592.501)

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 7. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" pueden contener tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros".

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30.06.2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	92.815.313	-	92.815.313	1.978.591	94.793.904
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	187.828.569	-	187.828.569	-	187.828.569
- Inversiones a corto plazo	-	3.062.014	3.062.014	-	3.062.014
<b>Total de activo</b>	<b>280.643.882</b>	<b>3.062.014</b>	<b>283.705.896</b>	<b>1.978.591</b>	<b>285.684.487</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
	<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>	<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>		
<b>30.06.2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	1.148.322	21.463	1.169.785		
<b>Total de pasivo</b>	<b>1.148.322</b>	<b>21.463</b>	<b>1.169.785</b>		
<b>30.06.2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	116.099.980	3.605.581	119.705.561		
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	198.478.853	-	198.478.853		
<b>Total de activo</b>	<b>314.578.833</b>	<b>3.605.581</b>	<b>318.184.414</b>		
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
	<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>	<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>		
<b>30.06.2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	2.030.960	61.159	2.092.119		
Préstamos (Nota 11)	1.277.270	-	1.277.270		
<b>Total de pasivo</b>	<b>3.308.230</b>	<b>61.159</b>	<b>3.369.389</b>		

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

Debido a los cortos vencimientos de la mayoría de los créditos y deudas, y efectivo y equivalentes de efectivo, los saldos contabilizados a la fecha de cierre no difieren significativamente de los pertinentes valores razonables.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

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

	Activos / (Pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30.06.2023</b>			
Intereses ganados	1.267.159	-	1.267.159
Intereses perdidos	(4.005.464)	-	(4.005.464)
Diferencias de cambio, neta	(13.090.015)	-	(13.090.015)
Otros costos financieros	(1.103.498)	-	(1.103.498)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(736.394)	(736.394)
<b>Resultado neto</b>	<b>(16.931.818)</b>	<b>(736.394)</b>	<b>(17.668.212)</b>
	Activos / (Pasivos) financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30.06.2022</b>			
Intereses ganados	1.476.368	-	1.476.368
Intereses perdidos	(11.205.689)	-	(11.205.689)
Diferencias de cambio, neta	(71.496.507)	-	(71.496.507)
Otros costos financieros	(813.397)	-	(813.397)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(617.568)	(617.568)
<b>Resultado neto</b>	<b>(82.039.225)</b>	<b>(617.568)</b>	<b>(82.656.793)</b>

### 8. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	5.667.637	14.871.486
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>5.667.637</b>	<b>14.871.486</b>
Créditos fiscales	1.969.436	3.591.921
Gastos pagados por adelantado	9.155	13.562
Gastos a recuperar	365.623	98
<b>Total otros créditos</b>	<b>2.344.214</b>	<b>3.605.581</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	86.782.053	101.228.494
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>94.793.904</b>	<b>119.705.561</b>
No corriente	1.969.436	-
Corriente	92.824.468	119.705.561
<b>Total</b>	<b>94.793.904</b>	<b>119.705.561</b>

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

### 9. Patrimonio

#### Capital social

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el capital social de la Sociedad está representado por 17.496.538 acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y un voto cada una.

#### Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad ha alcanzado el límite legal de esta reserva.

#### Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 31/08/2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 10. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Provisión facturas a recibir	251.359	413.827
Deudas comerciales	21.791	62.085
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>273.150</b>	<b>475.912</b>
Deudas fiscales	21.463	61.159
<b>Total otras deudas</b>	<b>21.463</b>	<b>61.159</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	875.172	1.555.048
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>1.169.785</b>	<b>2.092.119</b>
Corriente	1.169.785	2.092.119
<b>Total</b>	<b>1.169.785</b>	<b>2.092.119</b>

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

### 11. Préstamos

La composición de los préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Descubiertos bancarios	-	1.277.270
<b>Total préstamos</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>
Corriente	-	1.277.270
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>

La evolución de los préstamos de la sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>1.277.270</b>	<b>1.188</b>
Intereses devengados	1.694.879	5.579
Intereses pagados	(2.451.650)	(7.877)
Cancelación neta préstamos de corto plazo	698.891	1.339.187
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.219.390)	(60.807)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Capital :</b>		
Hasta 1 año	-	1.277.270
<b>Subtotal capital</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>
<b>Total préstamos</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable y por moneda de emisión de la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>A tasa fija:</b>		
Peso Argentino	-	1.277.270
<b>Subtotal a tasa fija</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>
<b>Total préstamos</b>	<b>-</b>	<b>1.277.270</b>

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 12. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para el ejercicio, a la tasa vigente.

El cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Impuesto a las ganancias corriente	-	(4.752.935)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>(4.752.935)</b>

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.2022	(Acreditado)/ Cargado al estado de resultados	30.06.2023
Quebrantos impositivos	40.221.351	(7.506.906)	32.714.445
Ajuste por inflación impositivo	25.448.932	(16.822.644)	8.626.288
Provisión	(65.670.283)	24.329.550	(41.340.733)
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Propiedades para la venta	-	3.181.221	3.181.221
Créditos por venta y otros créditos	(42.967)	(36.400)	(79.367)
Deudas comerciales y otras deudas	(15.329)	531.418	516.089
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1.345.989	1.345.989
Provisión	58.296	(5.022.228)	(4.963.932)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activo por impuesto diferido, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

	30.06.2021	(Acreditado)/ Cargado al estado de resultados	30.06.2022
Quebrantos impositivos	50.675.694	(10.454.343)	40.221.351
Ajuste por inflación impositivo	-	25.448.932	25.448.932
Provisión	(50.675.694)	(14.994.589)	(65.670.283)
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Propiedades para la venta	(5.049.774)	5.049.774	-
Créditos por venta y otros créditos	(4.676)	(38.291)	(42.967)
Deudas comerciales y otras deudas	(883.091)	867.762	(15.329)
Efectivo y equivalentes de efectivo	(751.235)	751.235	-
Provisión	6.688.776	(6.630.480)	58.296
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activo por impuesto diferido, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesita generar ganancias gravables futuras. Con base en el nivel de ganancias gravables históricas y proyecciones de ganancias gravables futuras en los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia cree que no es probable que la Sociedad utilice los activos por impuesto diferidos, por ende, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos.

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente (i)</b>	<b>10.605.113</b>	<b>31.056.642</b>
Diferencias permanentes:		
Diferencial de tasa	-	736.230
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	(1.827.873)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(67.809.996)	(84.563.794)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	59.347.765	56.667.644
Provisión quebrantos impositivos	(1.811.348)	(10.454.343)
Otros	(331.534)	1.969.032
Defecto impuesto a las ganancias	-	1.663.527
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>(4.752.935)</b>

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022 la alícuota del impuesto fue de 35%.

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### Modificaciones impositivas – República Argentina

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

#### 13. Ingresos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Otros ingresos	-	702.250
<b>Ingresos totales</b>	<b>-</b>	<b>702.250</b>

#### 14. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización".

Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad.

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>Total</u>
Honorarios y retribuciones por servicios	1.836.480	3.460.390	-	5.296.870
Gastos bancarios	-	1.773.969	-	1.773.969
Alquileres y expensas	475.178	-	-	475.178
Impuestos, tasas y contribuciones	265.710	20.467	1.162	287.339
Viáticos, movilidad y librería	-	33.917	-	33.917
<b>Total al 30.06.2023</b>	<b>2.577.368</b>	<b>5.288.743</b>	<b>1.162</b>	<b>7.867.273</b>

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>Total</u>
Honorarios y retribuciones por servicios	2.222.143	4.920.491	-	7.142.634
Gastos bancarios	-	2.138.168	-	2.138.168
Impuestos, tasas y contribuciones	360.541	6.918	2.296	369.755
Alquileres y expensas	516.949	-	-	516.949
Costo de venta de bienes y servicios	473.410	-	-	473.410
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	22.765	-	22.765
Viáticos, movilidad y librería	-	91.574	-	91.574
Fletes	19.458	-	-	19.458
<b>Total al 30.06.2022</b>	<b>3.592.501</b>	<b>7.179.916</b>	<b>2.296</b>	<b>10.774.713</b>

#### 15. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Intereses (i)	5.160.080	-
Otros (ii)	43.821	4.725.434
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>5.203.901</b>	<b>4.725.434</b>

(i) Al 30.06.2023 incluyen \$ 5.160.080 correspondientes a créditos inmobiliarios recuperados.

(ii) Al 30.06.2022 incluyen \$ 4.162.117 correspondientes al recupero de créditos fiscales, los cuales se encontraban provisionados al 30.06.2021.

#### 16. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Intereses ganados	1.267.159	1.476.368
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1.267.159</b>	<b>1.476.368</b>
Intereses perdidos	(4.005.464)	(11.205.689)
Otros costos financieros	(1.103.498)	(813.397)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(5.108.962)</b>	<b>(12.019.086)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(736.394)	(617.568)
Diferencias de cambio, neta	(13.090.015)	(71.496.507)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>(13.826.409)</b>	<b>(72.114.075)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(9.968.739)	(729.442)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(27.636.951)</b>	<b>(83.386.235)</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 31/08/2023  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

#### a) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang forma parte del Directorio.

#### b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

#### c) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y sus accionistas celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 2022:

Rubro	30.06.2023	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	86.782.053	101.228.494
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	(875.172)	(1.555.048)
<b>Total</b>	<b>85.906.881</b>	<b>99.673.446</b>

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	86.147.774	99.861.114	Préstamos otorgados
	-	(10.521)	Reintegro de gastos a pagar
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	(603.498)	(1.301.020)	Dividendos a pagar
	634.279	1.367.380	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total accionistas</b>	<b>86.178.555</b>	<b>99.916.953</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(271.674)	(243.507)	Servicios legales a pagar
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(271.674)</b>	<b>(243.507)</b>	
<b>Total</b>	<b>85.906.881</b>	<b>99.673.446</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	2.491.718	(27.601.488)	Operaciones financieras
<b>Total Accionistas</b>	<b>2.491.718</b>	<b>(27.601.488)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	2.491.718	(3.577.018)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>2.491.718</b>	<b>(3.577.018)</b>	
<b>Total</b>	<b>4.983.436</b>	<b>(31.178.506)</b>	

# CYRSA S.A.

## (En liquidación) (Nota 1 y 2)

### 18. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	No corresponde
Anexo F – Costo de venta	Nota 14 Gastos por naturaleza
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 19 Activos en moneda extranjera

### 19. Activos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.06.2023	30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	22.108	256,30	5.666.232	14.868.347
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	271.000	256,70	69.565.656	71.812.282
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<u>75.231.888</u>	<u>86.680.629</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	732.042	256,30	187.622.427	198.321.591
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<u>187.622.427</u>	<u>198.321.591</u>
<b>Total Activo</b>			<u>262.854.315</u>	<u>285.002.220</u>

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del ejercicio.  
(2) Expresado en moneda extranjera.  
(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

### 20. Contexto económico en que opera la Sociedad

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA -Banco Central de la Republica Argentina- y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional, obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación postpandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

# **CYRSA S.A.**

## **(En liquidación) (Nota 1 y 2)**

---

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes
- Enajenación de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que en caso de hacerlo, generaría un periodo de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

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

### **21. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas y Liquidador de  
**CYRSA S.A. (En liquidación)**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de CYRSA S.A. (En liquidación) (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Liquidador correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## Responsabilidad del Liquidador

El Liquidador de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Liquidador es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio, Liquidador y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 31 de agosto de 2023. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por el Liquidador de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración ni comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Liquidador y de la Asamblea.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Alcance de nuestro examen (Continuación)

Asimismo, en relación con la Memoria del Liquidador correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

## Opinión

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CYRSA S.A. (En liquidación) al 30 de junio de 2023, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Liquidador, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Liquidador.

## Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a las Notas 1 y 2 a los estados financieros, en donde se menciona que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2021 resolvió la disolución anticipada y el inicio del proceso de liquidación de la Sociedad. Por tal motivo, tal como se menciona en la Nota 3.1, la Sociedad cambió los criterios contables aplicables a una empresa en marcha, por aquellos aplicables a una empresa en liquidación.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de CYRSA S.A. (En liquidación), que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de CYRSA S.A. (En liquidación) adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- b) los estados financieros de CYRSA S.A. (En liquidación) surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
  
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para CYRSA S.A. (En liquidación) previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y
  
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de agosto de 2023.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

# **Informe de los Auditores Independientes**

A los señores Accionistas y Liquidador de  
**CYRSA S.A. (En liquidación)**  
C.U.I.T. N°: 30-71007612-6  
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CYRSA S.A. (En liquidación) (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad del Liquidador**

El Liquidador de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Liquidador es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## **Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Responsabilidad de los auditores (Continuación)**

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por el Liquidador de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CYRSA S.A. (En liquidación) S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF.

### **Párrafo de énfasis**

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a las Notas 1 y 2 a los estados financieros, en donde se menciona que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2021 resolvió la disolución anticipada y el inicio del proceso de liquidación de la Sociedad. Por tal motivo, tal como se menciona en la Nota 3.1, la Sociedad cambió los criterios contables aplicables a una empresa en marcha, por aquellos aplicables a una empresa en liquidación.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de CYRSA S.A. (En liquidación), que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de CYRSA S.A. (En liquidación) adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de CYRSA S.A. (En liquidación) surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes junio de 2023;
- c) al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de CYRSA S.A. (En liquidación) según los registros contables de la Sociedad; y

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, para CYRSA S.A. (En liquidación) previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de agosto de 2023.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85