

CYRSA S.A.
(En liquidación) (Nota 1)

Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

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: 9 de marzo de 2021 (Inscripta el 21-03-2022)

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 Sociedad Anónima

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. Emprendimientos e Participaciones

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 capital social: 50%.

CYRSA S.A.
(En liquidación) (Nota 1)

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	6	1.606	4.070
Total del activo no corriente		<u>1.606</u>	<u>4.070</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	4	-	28.839
Créditos por impuesto a las ganancias		565	-
Créditos por ventas y otros créditos	6	259.732	191.837
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	627.733	394.507
Total del activo corriente		<u>888.030</u>	<u>615.183</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>889.636</u>	<u>619.253</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		886.540	616.836
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>886.540</u>	<u>616.836</u>
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	2.376	2.417
Provisiones	8	720	-
Total del pasivo corriente		<u>3.096</u>	<u>2.417</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>3.096</u>	<u>2.417</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>889.636</u>	<u>619.253</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de febrero de 2024
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)

Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado
por los períodos de seis y tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	10	23.518	-	23.518	-
Costos	11	(33.578)	(3.075)	(31.103)	(1.463)
Resultado bruto		(10.060)	(3.075)	(7.585)	(1.463)
Gastos generales y de administración	11	(6.498)	(5.431)	(3.136)	(3.136)
Gastos de comercialización	11	(681)	-	(681)	-
Otros resultados operativos, netos	12	(1.930)	(329)	(383)	59
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(19.169)	(8.835)	(11.785)	(4.540)
Ingresos financieros	13	1.345	1.345	643	671
Costos financieros	13	(4.567)	(15.208)	(3.257)	(6.311)
Otros resultados financieros	13	307.131	(6.365)	301.829	14.470
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	(15.036)	(551)	(8.048)	147
Resultados financieros, netos		288.873	(20.779)	291.167	8.977
Resultado antes de impuesto a las ganancias		269.704	(29.614)	279.382	4.437
Impuesto a las ganancias	9	-	-	-	-
Resultado del período		269.704	(29.614)	279.382	4.437
Total de resultados integrales del período		269.704	(29.614)	279.382	4.437

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de febrero de 2024
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)

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste integral del capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 30 de junio de 2023	17.497	661.959	(62.620)	616.836
Asignación de resultados según A.G.O.	-	(62.620)	62.620	-
Resultado del período	-	-	269.704	269.704
Saldo al 31 de diciembre de 2023	17.497	599.339	269.704	886.540

	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste integral del capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 30 de junio de 2022	17.497	16.434.402	131.218	384.704	(16.288.363)	679.458
Resultado del período	-	-	-	-	(29.614)	(29.614)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	17.497	16.434.402	131.218	384.704	(16.317.977)	649.844

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de febrero de 2024
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)

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado
por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Actividades operativas			
Resultado del período		269.704	(29.614)
Ajustes:			
Resultados financieros, netos		(414.671)	(122.335)
Resultado por venta de propiedades para la venta		5.321	-
Provisiones para contingencias		1.930	-
Cambios en activos y pasivos operativos			
(Aumento)/Disminución en créditos por venta y otros créditos		(190.527)	1.955
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(41)	(1.420)
Cobros por venta de propiedades para la venta		23.518	-
Utilización de provisiones y provisiones		(599)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		<u>(305.365)</u>	<u>(151.414)</u>
Impuesto a las ganancias pagado		(565)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		<u>(305.930)</u>	<u>(151.414)</u>
Actividades de financiación			
Aumento de descubiertos bancarios		14	12.988
Intereses pagados		(137)	(1.497)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		<u>(123)</u>	<u>11.491</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(306.053)</u>	<u>(139.923)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5	394.507	410.189
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(735)	(100)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		540.014	134.546
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5	<u>627.733</u>	<u>404.712</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 2 de febrero de 2024
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)

Notas a los Estados financieros intermedios condensados

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

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 Sociedad Anónima ("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 parqueizados, 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 31 de diciembre 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 y vendido el 100% de las 227 unidades que fueron comercializadas por la Sociedad.

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, designando como liquidador al Sr. Gastón Armando Lernoud.

Con fecha 14 de octubre de 2022, la Asamblea General Ordinaria aprobó la renuncia del Sr. Gastón Armando Lernoud y designó como liquidador a Juan Manuel Quintana en reemplazo del saliente.

Contexto económico en el que operó la Sociedad

La Sociedad operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación, se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del periodo.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de “Ley omnibus”.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de las establecidas por el gobierno anterior. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Liquidador de la Sociedad el 2 de febrero de 2024.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)). Asimismo, estos estados financieros intermedios condensados incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no han sido auditados. El liquidador estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

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

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 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.

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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (seis meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (doce meses)</u>
	107%	211%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

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

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros al 30 de junio de 2023, descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros anuales.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que el liquidador realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por el liquidador en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los Estados Financieros anuales, descritas en Nota 4 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 30 de junio 2023. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado). Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

4. Propiedades para la venta

La evolución en las propiedades para la venta de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	
	31.12.2023	30.06.2023
Al inicio del período/ejercicio	28.839	28.839
Baja	(28.839)	-
Al cierre del período/ ejercicio	-	28.839
Corriente	-	28.839
Total	-	28.839

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

	31.12.2023	31.12.2022
Venta de propiedades para la venta (10)	23.518	-
Costos (Nota 11)	(33.578)	(3.075)

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

5. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda.

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
31 de diciembre de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	259.522	-	259.522	1.816	261.338
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	625.702	-	625.702	-	625.702
- Inversiones a corto plazo	-	2.031	2.031	-	2.031
Total de activo	885.224	2.031	887.255	1.816	889.071
Pasivos financieros a costo amortizado					
	Pasivos no financieros	Total			
31 de diciembre de 2023					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	1.418	958	2.376		
Total de pasivo	1.418	958	2.376		
30 de junio de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	191.818	-	191.818	4.089	195.907
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	388.179	-	388.179	-	388.179
- Inversiones a corto plazo	-	6.328	6.328	-	6.328
Total de activo	579.997	6.328	586.325	4.089	590.414
Pasivos financieros a costo amortizado					
	Pasivos no financieros	Total			
30 de junio de 2023					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	2.373	44	2.417		
Total de pasivo	2.373	44	2.417		

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios	17.808	11.713
Total créditos por ventas	17.808	11.713
Créditos fiscales	1.679	4.070
Gastos pagados por adelantado	137	19
Gastos a recuperar	127	756
Total otros créditos	1.943	4.845
Partes relacionadas (Nota 14)	241.587	179.349
Total créditos por ventas y otros créditos	261.338	195.907
No corriente	1.606	4.070
Corriente	259.732	191.837
Total	261.338	195.907

7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Provisión facturas a recibir	343	519
Deudas comerciales	295	45
Anticipos recibidos	19	-
Total deudas comerciales	657	564
Deudas fiscales	940	44
Total otras deudas	940	44
Partes relacionadas (Nota 14)	779	1.809
Total deudas comerciales y otras deudas	2.376	2.417
Corriente	2.376	2.417
Total	2.376	2.417

8. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31.12.2023	30.06.2023
Inicio del período / ejercicio	-	-
Aumentos (Nota 12)	1.930	-
Disminuciones	(599)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(611)	-
Cierre del período / ejercicio	720	-

9. Impuestos

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

	31.12.2023	31.12.2022
Impuesto a las ganancias corriente	-	-
Impuesto a las ganancias	-	-

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 por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 02/02/2024
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente (i)	(94.396)	10.365
Diferencias permanentes:		
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(117.014)	(65.073)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	211.438	69.111
Diferencia entre declaración provisión y declaración jurada	(55)	-
Previsión quebrantos impositivos	-	(9.783)
Recupero de provisión	27	-
Otros	-	(4.620)
Impuesto a las ganancias	-	-

(i) Tasa vigente del 35% al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

10. Ingresos

	31.12.2023	31.12.2022
Venta de propiedad para la venta	23.518	-
Total ingresos	23.518	-

11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31.12.2023	Total al 31.12.2022
Costo de venta de bienes y servicios	28.839	-	-	28.839	-
Honorarios y retribuciones por servicios	4.182	4.481	-	8.663	5.838
Gastos bancarios	-	1.971	-	1.971	1.825
Alquileres y expensas	428	-	-	428	472
Impuestos, tasas y contribuciones	129	3	677	809	345
Viáticos, movilidad y librería	-	43	-	43	26
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	4	4	-
Total al 31.12.2023	33.578	6.498	681	40.757	-
Total al 31.12.2022	3.075	5.431	-	-	8.506

12. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2023	31.12.2022
Juicios	(1.930)	-
Otros	-	(329)
Total otros resultados operativos, netos	(1.930)	(329)

13. Resultados financieros, netos

	31.12.2023	31.12.2022
Intereses ganados	1.345	1.345
Total ingresos financieros	1.345	1.345
Intereses perdidos	(2.565)	(14.295)
Otros costos financieros	(2.002)	(913)
Total costos financieros	(4.567)	(15.208)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	3.109	-
Diferencias de cambio, neta	304.022	(6.365)
Total otros resultados financieros	307.131	(6.365)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(15.036)	(551)
Total resultados financieros, netos	288.873	(20.779)

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descritas en los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.12.2023	30.06.2023	
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	241.587	179.349	
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	(779)	(1.809)	
Total	240.808	177.540	
Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	240.587	178.038	Préstamos otorgados
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	(603)	(1.248)	Dividendos a pagar
	1.000	1.311	Reintegro de gastos a cobrar
Total accionistas	240.984	178.101	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(176)	(561)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(176)	(561)	
Total	240.808	177.540	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	74.808	(12.665)	Operaciones financieras
Total accionistas	74.808	(12.665)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(3.473)	(3.000)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(3.473)	(3.000)	
Total	71.335	(15.665)	

15. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (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 intermedios condensados 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 5 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Provisiones y provisiones	Nota 8 Provisiones
Anexo F – Costo de venta	Nota 4 Propiedades para la venta
	Nota 11 Gastos por naturaleza
Anexo G – Activos en moneda extranjera	Nota 16 Activos en moneda extranjera

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

16. Activos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.2023	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	22	805,45	17.807	11.710
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	274	808,45	<u>221.128</u>	<u>143.769</u>
Total Créditos por ventas y otros créditos			<u>238.935</u>	<u>155.479</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	777	805,45	<u>625.538</u>	<u>387.752</u>
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			<u>625.538</u>	<u>387.752</u>
Total Activo			<u>864.473</u>	<u>543.231</u>

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del período/ ejercicio.

(2) Expresado en miles en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas y liquidador

CYRSA S.A. (En liquidación)

C.U.I.T.: 30-71007612-6

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CYRSA S.A. (en liquidación) (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales intermedio condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad del Liquidador en relación con los estados financieros intermedios

El liquidador ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

Responsabilidad del síndico

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigente e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y 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 de revisión con fecha 2 de febrero de 2024. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría. Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Liquidador.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CYRSA S.A. (en liquidación) correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a la Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados, 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 2.1, 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 intermedios condensados 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 diciembre de 2023;
- c) al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de CYRSA S.A. (En liquidación) según surge de los registros contables de la Sociedad.
- d) durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 febrero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CYRSA S.A. (en liquidación) (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales intermedio condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad del Liquidador de la Sociedad en relación con los estados financieros

El liquidador de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de periodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados financieros de periodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CYRSA S.A. (en liquidación), correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a la Nota 1 a los estados financieros intermedios condensados, 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 2.1, 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 intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 diciembre de 2023.
- c) al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de CYRSA S.A. (En liquidación) según surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de febrero de 2024.

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