

CYRSA S.A.
(En liquidación) (Nota 1)

Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado 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)

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados
al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.06.2022
ACTIVO			
Activo corriente			
Propiedades para la venta	5	7.895.538	7.895.538
Créditos por ventas y otros créditos	7	63.741.300	67.730.069
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	108.188.165	112.300.433
Total del activo corriente		179.825.003	187.926.040
TOTAL DEL ACTIVO		179.825.003	187.926.040
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		176.697.395	186.019.622
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		176.697.395	186.019.622
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	938.543	1.183.732
Préstamos	9	2.189.065	722.686
Total del pasivo corriente		3.127.608	1.906.418
TOTAL DEL PASIVO		3.127.608	1.906.418
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		179.825.003	187.926.040

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 07 de noviembre de 2022
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)

Estados de Resultados Intermedios Condensados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Costos	11	(441.235)	(366.700)
Pérdida bruta		(441.235)	(366.700)
Gastos generales y de administración	11	(628.285)	(1.112.993)
Gastos de comercialización	11	-	(582)
Otros resultados operativos, netos	12	(106.290)	(2.064)
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(1.175.810)	(1.482.339)
Ingresos financieros	13	184.608	427.726
Costos financieros	13	(2.435.761)	(1.206.811)
Otros resultados financieros	13	(5.704.283)	(6.840.512)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	(190.981)	(4.656.125)
Resultados financieros, netos		(8.146.417)	(12.275.722)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(9.322.227)	(13.758.061)
Impuesto a las ganancias	10	-	-
Resultado del período		(9.322.227)	(13.758.061)

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 07 de noviembre de 2022
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 los Patrimonios Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	17.496.538	4.486.659.011	35.924.798	105.322.873	(4.459.383.598)	186.019.622
Resultado del período	-	-	-	-	(9.322.227)	(9.322.227)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	17.496.538	4.486.659.011	35.924.798	105.322.873	(4.468.705.825)	176.697.395

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2021	17.496.538	4.486.659.011	35.924.798	105.322.873	(4.406.488.608)	238.914.612
Resultado del período	-	-	-	-	(13.758.061)	(13.758.061)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	17.496.538	4.486.659.011	35.924.798	105.322.873	(4.420.246.669)	225.156.551

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 07 de noviembre de 2022
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)

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Actividades operativas			
Pérdida del período		(9.322.227)	(13.758.061)
Ajustes:			
Resultados financieros, netos		(13.795.747)	11.949.539
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		605.073	673.552
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(245.189)	399.937
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(22.758.090)	(735.033)
Impuesto a las ganancias pagado		-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(22.758.090)	(735.033)
Actividades de financiación			
Aumento de descubiertos bancarios		1.576.135	5.579
Intereses pagados		(168.783)	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		1.407.352	5.579
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(21.350.738)	(729.454)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6	112.300.433	146.265.826
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(16.027)	(12.106.710)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		17.254.497	3.607.489
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	6	108.188.165	137.037.151

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 07 de noviembre de 2022

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 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 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 parqueados, 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 septiembre de 2022, 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.

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.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Liquidador de la Sociedad el 07 de noviembre de 2022.

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, 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.

3. Resumen de las políticas contables significativas

3.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros 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 2022 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros 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 NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. El liquidador estima que incluyen todos los ajustes necesarios

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2022
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)

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). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2022 (tres meses)</u>
	22%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 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.

3.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para los estados financieros intermedios condensados separados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2022, descriptas en la Nota 3 de dichos estados financieros anuales.

3.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 3.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

3.4. 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, descriptas en Nota 4 a los mismos.

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

4. 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 2022. 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 2022 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.

5. Propiedades para la venta

La evolución en las propiedades para la venta de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Al inicio del período/ ejercicio	<u>7.895.538</u>	<u>8.163.402</u>
Disminuciones	-	(267.864)
Al cierre del período/ ejercicio	<u>7.895.538</u>	<u>7.895.538</u>
Corriente	7.895.538	7.895.538
Total	<u>7.895.538</u>	<u>7.895.538</u>

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Costo (Nota 11)	(441.235)	(366.700)

6. 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. La Sociedad no posee instrumentos financieros medidos a valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y 30 junio de 2022, para asignar a las distintas jerarquías.

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos no financieros	Total
30 de septiembre de 2022			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	61.869.434	1.871.866	63.741.300
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	108.188.165	-	108.188.165
Total de activo	<u>170.057.599</u>	<u>1.871.866</u>	<u>171.929.465</u>
30 de septiembre de 2022			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	871.147	67.396	938.543
Préstamos (Nota 9)	2.189.065	-	2.189.065
Total de pasivo	<u>3.060.212</u>	<u>67.396</u>	<u>3.127.608</u>

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2022
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)

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2022			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	65.690.011	2.040.058	67.730.069
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	112.300.433	-	112.300.433
Total de activo	177.990.444	2.040.058	180.030.502
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2022			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	1.149.128	34.604	1.183.732
Préstamos (Nota 9)	722.686	-	722.686
Total de pasivo	1.871.814	34.604	1.906.418

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

7. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	8.116.879	8.414.369
Total créditos por ventas	8.116.879	8.414.369
Créditos fiscales	1.866.800	2.032.329
Gastos pagados por adelantado	5.019	7.673
Gastos a recuperar	47	56
Total otros créditos	1.871.866	2.040.058
Partes relacionadas (Nota 14)	53.752.555	57.275.642
Total créditos por ventas y otros créditos	63.741.300	67.730.069
Corriente	63.741.300	67.730.069
Total	63.741.300	67.730.069

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.

8. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Provisión facturas a recibir	-	234.146
Deudas comerciales	117.815	35.128
Anticipos recibidos	29.649	-
Total deudas comerciales	147.464	269.274
Deudas fiscales	37.746	34.604
Total otras deudas	37.746	34.604
Partes relacionadas (Nota 14)	753.333	879.854
Total deudas comerciales y otras deudas	938.543	1.183.732
Corriente	938.543	1.183.732
Total	938.543	1.183.732

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.

CYRSA S.A.

(En liquidación) (Nota 1)

9. Préstamos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Descubiertos bancarios	2.189.065	722.686
Total préstamos	2.189.065	722.686
Corriente	2.189.065	722.686
Total	2.189.065	722.686

10. Impuestos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto a las ganancias corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-
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 periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Resultado del periodo a la tasa del impuesto vigente	3.262.779	4.815.321
Diferencias permanentes:		
Diferencial de tasa	-	(63.724)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.885.958)	(7.102.909)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	11.324.506	6.910.742
Previsión	(5.270.830)	(6.050.797)
Otros	(430.497)	1.491.367
Impuesto a las ganancias	-	-

(i) Tasa vigente del 35% al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

11. Gastos por naturaleza

Por los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Honorarios y retribuciones por servicios	359.180	364.547	-	723.727	1.053.568
Gastos bancarios	-	259.089	-	259.089	298.092
Alquileres y expensas	40.069	-	-	40.069	66.125
Impuestos, tasas y contribuciones	41.986	8.425	-	50.411	47.476
Viáticos, movilidad y librería	-	(3.776)	-	(3.776)	11.416
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	-	-	-	3.598
Total al 30 de septiembre de 2022	441.235	628.285	-	1.069.520	-
Total al 30 de septiembre de 2021	366.700	1.112.993	582	-	1.480.275

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2022
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)

12. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Otros	(106.290)	(2.064)
Total otros resultados operativos, netos	(106.290)	(2.064)

13. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses ganados	184.608	427.726
Total ingresos financieros	184.608	427.726
Intereses perdidos	(2.317.280)	(1.084.394)
Otros costos financieros	(118.481)	(122.417)
Total costos financieros	(2.435.761)	(1.206.811)
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros	-	(61.506)
Diferencias de cambio, neta	(5.704.283)	(6.779.006)
Total otros resultados financieros	(5.704.283)	(6.840.512)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(190.981)	(4.656.125)
Total resultados financieros, netos	(8.146.417)	(12.275.722)

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 2022.

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

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	
Créditos por ventas y otros créditos	53.752.555	57.275.642	
Deudas comerciales y otras deudas	(753.333)	(879.854)	
Total	52.999.222	56.395.788	

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	53.118.276	56.501.971	Préstamos otorgados
	-	(5.952)	Reintegro de gastos a pagar
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	(603.498)	(736.125)	Dividendos a pagar
	634.279	773.671	Reintegro de gastos a cobrar
Total accionistas	53.149.057	56.533.565	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(149.835)	(137.777)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(149.835)	(137.777)	
Total	52.999.222	56.395.788	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(3.383.695)	2.677.676	Operaciones financieras
Total Accionistas	(3.383.695)	2.677.676	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(341.565)	(476.482)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(341.565)	(476.482)	
Total	(3.725.260)	2.201.194	

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2022
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)

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 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 6 Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de venta	Nota 5 Propiedades para la venta
	Nota 11 Gastos por naturaleza
Anexo G – Activos en moneda extranjera	Nota 16 Activos en moneda extranjera

16. Activos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	55.162	147,12	8.115.423	8.412.593
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	267.260	147,32	39.372.756	40.631.787
Total Créditos por ventas y otros créditos			<u>47.488.179</u>	<u>49.044.380</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	734.878	147,12	108.115.242	112.211.454
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			<u>108.115.242</u>	<u>112.211.454</u>
Total Activo			<u>155.603.421</u>	<u>161.255.834</u>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

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 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 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizados en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad del Liquidador

El Liquidador de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, 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 intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados 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 7 de noviembre de 2022. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Liquidador y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a las Notas 1 y 2 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 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 la Sociedad, 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 a los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

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

Introducción

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 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad del Liquidador

El Liquidador de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, 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 intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Alcance de nuestra revisión (Continuación)

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llevar la atención a las Notas 1 y 2 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 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 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 a los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- c) al 30 de septiembre de 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino según surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.

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