

CYRSA S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2020 y por el período de nueve meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa.

Información Legal

Denominación: CYRSA S.A.

Domicilio legal: Bolívar 108, 1° piso, 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 Sociedad Anónima

Domicilio legal: Bolívar 108, 1° piso, 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.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades para la venta	4	2.578.641	962.987
Activos por impuesto diferido	9	11.183.591	13.154.433
Total del activo no corriente		<u>13.762.232</u>	<u>14.117.420</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	4	-	1.615.654
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		4.107.305	-
Créditos por ventas y otros créditos	6	14.598.138	17.350.948
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	79.048.282	75.928.126
Total del activo corriente		<u>97.753.725</u>	<u>94.894.728</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>111.515.957</u>	<u>109.012.148</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		74.791.334	74.849.859
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>74.791.334</u>	<u>74.849.859</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	8	28.853.829	29.576.973
Total del pasivo no corriente		<u>28.853.829</u>	<u>29.576.973</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	2.747.532	3.481.146
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta a pagar		5.123.262	1.104.170
Total del pasivo corriente		<u>7.870.794</u>	<u>4.585.316</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>36.724.623</u>	<u>34.162.289</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>111.515.957</u>	<u>109.012.148</u>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 3 de junio de 2020
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

Saul Zang
Director Titular en ejercicio de la
Presidencia

CYRSA S.A.

Estados de Resultados Intermedios Condensados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.20	31.03.19	31.03.20	31.03.19
Ingresos	10	7.002	688.659	-	43.793
Costos	11	(732.578)	(1.021.098)	(189.577)	(301.246)
Pérdida bruta		(725.576)	(332.439)	(189.577)	(257.453)
Gastos generales y de administración	11	(1.062.513)	(1.184.888)	(368.699)	(380.557)
Gastos de comercialización	11	(55.447)	(13.262)	(51.531)	(1.266)
Otros resultados operativos, netos	12	(7.695.681)	(16.760.350)	(3.372.233)	(2.444.376)
Pérdida antes de resultados financieros e impositivos		(9.539.217)	(18.290.939)	(3.982.040)	(3.083.652)
Ingresos financieros	13	416.049	1.204.808	249.765	456.399
Costos financieros	13	(1.027.463)	(2.558.624)	(75.173)	(701.249)
Otros resultados financieros	13	5.334.585	3.826.077	(95.984)	2.336.413
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	8.640.755	14.791.434	1.874.134	4.286.970
Resultados financieros, netos		13.363.926	17.263.695	1.952.742	6.378.533
Resultado antes de impuesto a las ganancias		3.824.709	(1.027.244)	(2.029.298)	3.294.881
Impuesto a las ganancias	9	(3.883.234)	(3.056.397)	(363.306)	(3.900.660)
Resultado del período		(58.525)	(4.083.641)	(2.392.604)	(605.779)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 3 de junio de 2020
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Saul Zang
Director Titular en ejercicio de la
Presidencia

CYRSA S.A.

Estado de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (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 2019	17.496.538	1.405.268.688	11.347.864	33.269.211	(1.392.532.442)	74.849.859
Resultado del período	-	-	-	-	(58.525)	(58.525)
Saldos al 31 de marzo de 2020	17.496.538	1.405.268.688	11.347.864	33.269.211	(1.392.590.967)	74.791.334

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	17.496.538	1.405.268.650	11.347.864	12.453.577	(1.369.995.724)	76.570.905
Resultado del período	-	-	-	-	(4.083.641)	(4.083.641)
Saldos al 31 de marzo de 2019	17.496.538	1.405.268.650	11.347.864	12.453.577	(1.374.079.365)	72.487.264

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 3 de junio de 2020
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

Saul Zang
Director Titular en ejercicio de la
Presidencia

CYRSA S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	31.03.20	31.03.19
Actividades operativas			
Pérdida del período		(58.525)	(4.083.641)
Ajustes:			
Impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta	9	3.883.234	3.056.397
Diferencia de cambio, neta		(9.481.776)	(24.691.044)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		-	216.991
Resultados financieros, netos		2.356.291	(999.871)
Cambios en el valor razonable de las inversiones a corto plazo		(625.961)	(309.606)
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		1.491.532	19.912.048
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(723.487)	(186.708)
(Disminución) / aumento en provisiones		(723.144)	6.685.931
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		(3.881.836)	(399.503)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(1.710.522)	(8.171.388)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas		(5.592.358)	(8.570.891)
Actividades de financiación			
Intereses pagados		-	(2.549)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		-	(2.549)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(1.395.224)	(1.547.215)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(6.987.582)	(10.120.655)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5	75.928.126	64.074.405
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		10.107.738	25.000.650
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5	79.048.282	78.954.400
		31.03.20	31.03.19
Información adicional:			
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas		(10.127)	-

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 3 de junio de 2020
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Saul Zang
Director Titular en ejercicio de la
Presidencia

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 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 31 de marzo de 2020, 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 remanente de escrituración 19 bauleras y 1 cochera, las mismas se encuentran pendientes de venta.

Los presentes estados financieros intermedios condensados, han sido preparados al sólo efecto de la determinación del valor patrimonial proporcional de IRSA y comprenden los resultados del período de nueve meses iniciado el 1° de julio de 2019 y finalizado el 31 de marzo de 2020.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 3 de junio de 2020.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases 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 2019 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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia 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.

CYRSA S.A.

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 31 de marzo de 2020 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 2019 (tres meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de 2019 (seis meses acumulado)</u>	<u>al 31 de marzo de 2020 (nueve meses acumulado)</u>
	13%	26%	36%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2020 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV), entre ellas, 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 estos estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las NIIF.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019. Las políticas contables más significativas se describen en la Nota 2 a dichos estados financieros anuales.

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 31 de marzo de 2019 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

2.4. Estimaciones contables

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 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. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia 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 3 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 4 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

CYRSA S.A.

Desde el 30 de junio de 2019 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, 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) que los indicados en la Nota 17. 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	
	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Al inicio del período / ejercicio	2.578.641	2.940.294
Bajas	-	(361.653)
Al cierre del período / ejercicio	2.578.641	2.578.641
No corriente	2.578.641	962.987
Corriente	-	1.615.654
Total	2.578.641	2.578.641

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

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos por ventas de propiedades para la venta (Nota 10)	-	540.632
Costo de venta de propiedades para la venta (Nota 11)	-	(216.991)

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.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2020 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
31 de marzo de 2020					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	14.378.895	-	14.378.895	219.243	14.598.138
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	4.604.601	-	4.604.601	-	4.604.601
- Inversiones a corto plazo	70.710.131	3.733.550	74.443.681	-	74.443.681
Total de activo	89.693.627	3.733.550	93.427.177	219.243	93.646.420
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
31 de marzo de 2020					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	2.701.089	-	2.701.089	46.443	2.747.532
Total de pasivo	2.701.089	-	2.701.089	46.443	2.747.532

CYRSA S.A.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2019					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	17.332.699	-	17.332.699	18.249	17.350.948
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	61.146.411	-	61.146.411	-	61.146.411
- Inversiones a corto plazo	9.187.122	5.594.593	14.781.715	-	14.781.715
Total de activo	87.666.232	5.594.593	93.260.825	18.249	93.279.074

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2019					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	2.817.356	-	2.817.356	663.790	3.481.146
Total de pasivo	2.817.356	-	2.817.356	663.790	3.481.146

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable. El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

No se registraron transferencias entre niveles durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Deudores por ventas, alquileres y servicios	5.219.667	6.720.605
Total créditos por ventas	5.219.667	6.720.605
Gastos pagados por adelantado	6.708	8.427
Otros	212.535	9.822
Total otros créditos	219.243	18.249
Partes relacionadas (Nota 14)	9.159.228	10.612.094
Total créditos por ventas y otros créditos	14.598.138	17.350.948
Corriente	14.598.138	17.350.948
Total	14.598.138	17.350.948

CYRSA S.A.

7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Provisión facturas a recibir	2.088.562	1.909.920
Deudas comerciales	9.030	5.634
Adelantos recibidos por ventas, alquileres y servicios	5.128	199.990
Total deudas comerciales	2.102.720	2.115.544
Deudas fiscales	41.315	463.800
Total otras deudas	41.315	463.800
Partes relacionadas (Nota 14)	603.497	901.802
Total deudas comerciales y otras deudas	2.747.532	3.481.146
Corriente	2.747.532	3.481.146
Total	2.747.532	3.481.146

8. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Inicio del período / ejercicio	29.576.973	23.179.369
Aumentos (Nota 12)	8.159.852	19.095.422
Utilizaciones (Nota 12)	(279.468)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.603.528)	(12.697.818)
Cierre del período / ejercicio	28.853.829	29.576.973
No corriente	28.853.829	29.576.973
Total	28.853.829	29.576.973

9. Impuestos

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

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2020
Impuesto a las ganancias corriente	(1.912.392)	(6.152.371)
Impuesto diferido	(1.970.842)	3.095.974
Impuesto a las ganancias	(3.883.234)	(3.056.397)

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2020
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente (i)	(1.147.413)	308.173
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	11.719	5.897.283
Diferencial de tasa	(595.626)	(680.126)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.811.062)	(8.581.727)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	6.659.148	-
Impuesto a las ganancias	(3.883.234)	(3.056.397)

(i) La alícuota del Impuesto a las Ganancias vigente al 31 de marzo de 2020 y 2019 es de 30%.

La evolución del impuesto a las ganancias diferido es la siguiente:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Inicio del período / ejercicio	13.154.433	3.537.291
Cargo por impuesto diferido	(1.970.842)	9.617.142
Cierre del período / ejercicio	11.183.591	13.154.433

CYRSA S.A.

El impuesto al 30 de junio de 2019 fue determinado considerando la aplicación de los mecanismos de ajuste por inflación previsto por el Título VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias, la actualización de los costos por enajenación de cuotas-parte de Fondos Comunes de Inversión (art. 61 y 89 de la LIG) utilizando a tales efectos el índice de precios internos al por mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos hasta el mes de junio 2019.

La Ley N° 27.541 de solidaridad y reactivación productiva publicada en diciembre 2019 introdujo algunas modificaciones a distintos impuestos y la creación del impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS).

Las principales modificaciones relacionadas con el Impuesto a las Ganancias, que afectan a la Sociedad son las siguientes:

- En el primer y segundo ejercicio fiscal iniciados con posterioridad al 01 de enero del 2019 (es decir para ejercicios económicos de la Sociedad iniciados el 1 de julio de 2019 y 2020), la ganancia o pérdida por inflación impositiva se imputará en sextos en el ejercicio de determinación y en los cinco ejercicios siguientes;
- Se aumenta del 25% al 30% la alícuota aplicable a las sociedades para el tercer ejercicio que comience con posterioridad al 01 de enero del 2018 (es decir para ejercicios económicos de la Sociedad iniciados el 1 de julio de 2018).

10. Ingresos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	-	540.632
Otros ingresos	7.002	148.027
Ingresos totales	7.002	688.659

11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Honorarios y retribuciones por servicios	390.179	649.482	-	1.039.661	1.082.229
Gastos bancarios	-	342.593	-	342.593	424.251
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	234.573	45.540	-	280.113	248.696
Impuestos, tasas y contribuciones	44.691	2.977	55.447	103.115	125.634
Viáticos, movilidad y librería	-	14.126	-	14.126	27.360
Costo de venta de bienes y servicios	-	-	-	-	216.991
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	-	-	578
Otros gastos	63.135	7.795	-	70.930	93.509
Total al 31 de marzo de 2020	732.578	1.062.513	55.447	1.850.538	-
Total al 31 de marzo de 2019	1.021.098	1.184.888	13.262	-	2.219.248

12. Otros resultados operativos, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Juicios y otras contingencias (Nota 8)	(7.880.384)	(16.775.188)
Intereses generados por activos operativos	191.588	-
Otros	(6.885)	14.838
Total otros resultados operativos, netos	(7.695.681)	(16.760.350)

CYRSA S.A.

13. Resultados financieros, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Intereses ganados	416.049	1.204.808
Total ingresos financieros	416.049	1.204.808
Intereses perdidos	(371.615)	(1.775.958)
Otros costos financieros	(655.848)	(782.666)
Total costos financieros	(1.027.463)	(2.558.624)
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros	(3.513.253)	(434.345)
Diferencias de cambio, neta	8.847.838	4.260.422
Total otros resultados financieros	5.334.585	3.826.077
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	8.640.755	14.791.434
Total resultados financieros, netos	13.363.926	17.263.695

14. Transacciones con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descriptas en los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

Rubro	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Créditos por ventas y otros créditos	9.159.228	10.612.094
Deudas comerciales y otras deudas	(603.497)	(901.802)
Total	8.555.731	9.710.292

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	9.130.809	10.573.548	Préstamos otorgados
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	(603.497)	(818.542)	Dividendos a pagar
	28.419	38.546	Reintegro de gastos a cobrar
Total Accionistas	8.555.731	9.793.552	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	-	(83.260)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	-	(83.260)	
Total	8.555.731	9.710.292	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	(292.898)	(1.382.644)	Operaciones financieras
Total Accionistas	(292.898)	(1.382.644)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(494.784)	(445.447)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(494.784)	(445.447)	
Total	(787.682)	(1.828.091)	

CYRSA S.A.

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	Nota 8 - Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 4 - Propiedades para la venta Nota 11 - Gastos por naturaleza
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 16 - Activos y pasivos en moneda extranjera

16. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	81.193	64,269	5.218.193	6.991.532
Total Créditos por ventas y otros créditos Efectivo y equivalentes de efectivo			<u>5.218.193</u>	<u>6.991.532</u>
Dólares estadounidenses	1.171.591	64,269	75.296.982	70.108.383
Total Efectivo y equivalentes de efectivo Total Activo			<u>80.515.175</u>	<u>77.099.915</u>
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	25.734	64,469	1.659.045	1.482.085
Total Deudas comerciales y otras deudas Total Pasivo			<u>1.659.045</u>	<u>1.482.085</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 moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2020 según Banco de la Nación Argentina.

17. Otros hechos relevantes del período

Contexto económico en el que opera la Sociedad

La Sociedad opera en un contexto complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno ("PBI") bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación monetaria.
- En el marco de la actual pandemia de Coronavirus, el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista del 40,0% para 2020.
- Desde enero de 2019 hasta diciembre de 2019, el peso se depreció 59% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina.
- El gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda externa tanto con el FMI como con los tenedores privados de deuda pública y evitar el default.
- La inflación interanual al 31 de diciembre de 2019 alcanza el 53,8%. En relación a los cuatro primeros meses del año 2020, se registran tasas del 2,3%, 2,0%, 3,3% y 1,5% en enero, febrero, marzo y abril, respectivamente, lo que comparado con el mismo período del año pasado, sería una tasa interanual del 45,6%.

- El gobierno ha implementado diversos cambios significativos en las políticas económicas, leyes y regulaciones relevantes para la economía argentina. En ese sentido, el gobierno ha manifestado que su principal objetivo es estabilizar la macroeconomía, redefinir las prioridades de política y sentar las bases para un desarrollo económico sostenible. La Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Solidaridad"), promulgada el 23 de diciembre de 2019, contempla, entre otras cuestiones, crear las condiciones para la sostenibilidad fiscal y de la deuda, con una orientación solidaria aplicando esquemas tributarios progresivos. Asimismo, busca promover la reactivación de la economía, fortaleciendo los ingresos de los sectores más vulnerables para que puedan recomponer sus niveles de consumo y aliviando las deudas tributarias de las pequeñas y medianas empresas para facilitar la continuidad de su actividad.
- Asimismo, la salida de flujos hacia mercados emergentes y el impacto a nivel mundial del Coronavirus, también afectó a la Argentina provocando un deterioro de su riesgo país que llegó a 3.020 puntos básicos al 12 de mayo 2020, según el J.P. Morgan EMBI+Index, deteriorando, a su vez, la capacidad para obtener nuevos financiamientos externos.

Pandemia de COVID-19

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, el PEN emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces, y recientemente, por las medidas adoptadas hasta el 7 de junio de 2020. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, volatilidad del tipo de cambio y una disminución de las tasas de interés de largo plazo.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

La dirección de la Sociedad está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Compañía.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
CYRSA S.A.

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 adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio 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 3 de junio de 2020. 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 Directorio 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.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de la Sociedad, que:

- a) habida cuenta del cumplimiento de los DNU N° 297, 325, 355 y 408/2020, como de la Resolución N° 11/2020 de la Inspección General de Justicia, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcriptas ni firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) los estados financieros intermedios condensados de CYRSA S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventario y Balances", y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550;
- c) los estados financieros intermedios condensados de CYRSA S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y al libro Diario; y
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de junio de 2020.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

CYRSA S.A.

C.U.I.T. N°: 30-71007612-6

Domicilio legal: Bolívar 108 – 1º piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CYRSA S.A (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio 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 los 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.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados de CYRSA S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- b) los estados financieros intermedios condensados de CYRSA S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y al libro Diario; y
- c) al 31 de diciembre de 2019 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, 3 de junio de 2020.

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