

Tyrus Sociedad Anónima

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Información Legal

Denominación: Tyrus Sociedad Anónima

Domicilio Legal: Zabala 1422, Montevideo, Uruguay.

Actividad principal: Participación en otras sociedades comerciales en Uruguay o en el extranjero, y realizar y administrar todo tipo de actividades de inversión en títulos, bonos, cédulas, debentures, letras, documentos análogos, en el país o en el extranjero, por cuenta propia o de terceros.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 16 de mayo de 2008

Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social: 12 de marzo de 2108

Número de inscripción en el Registro Nacional de Comercio: 8.012

Capital: 21.365.969.546 acciones

Denominación de la sociedad controlante: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Domicilio legal: Carlos M. Della Paolera 261, piso 9, Buenos Aires, Argentina

Actividad principal: Inmobiliaria

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 100%

Índice

Glosario de términos	1
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 – Información general y del negocio del Grupo	7
Nota 2 – Resumen de las políticas contables significativas	8
Nota 3 – Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	9
Nota 4 – Adquisiciones y disposiciones	9
Nota 5 – Inversión en asociadas	9
Nota 6 – Propiedades de inversión	10
Nota 7 – Propiedades, planta y equipo	11
Nota 8 – Propiedades para la venta	11
Nota 9 – Activos intangibles	12
Nota 10 – Instrumentos financieros por categoría	12
Nota 11 – Créditos por ventas y otros créditos	13
Nota 12 – Información de flujo de efectivo	14
Nota 13 – Deudas comerciales y otras deudas	14
Nota 14 – Préstamos	14
Nota 15 – Provisiones	15
Nota 16 – Impuestos	15
Nota 17 – Ingresos	16
Nota 18 – Gastos por naturaleza	16
Nota 19 – Costo de los bienes y servicios prestados	16
Nota 20 – Otros resultados operativos, netos	17
Nota 21 – Resultados financieros, netos	17
Nota 22 – Transacciones con partes relacionadas	18
Nota 23 – Activos y pasivos en moneda extranjera	20

Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

Términos	Definiciones
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
RECPAM	Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda

Tyrus Sociedad Anónima

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

(Importes expresados en millones 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			
Propiedades de inversión	6	863	588
Propiedad, planta y equipo	7	63	40
Propiedades para la venta	8	7.347	6.449
Activos intangibles	9	6	-
Inversión en asociadas	5	11.273	8.650
Créditos por ventas y otros créditos	11	6.589	3.361
Inversiones en activos financieros	10	6.638	3.952
Total del activo no corriente		<u>32.779</u>	<u>23.040</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	8	371	253
Créditos por ventas y otros créditos	11	20.358	11.701
Inversiones en activos financieros	10	24.224	16.792
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	1.406	1.387
Total del activo corriente		<u>46.359</u>	<u>30.133</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>79.138</u>	<u>53.173</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)			
		26.121	17.754
Interés no controlante		1.718	1.036
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>27.839</u>	<u>18.790</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	14	28.536	18.540
Deudas comerciales y otras deudas	13	388	254
Provisiones	15	18.249	11.441
Total del pasivo no corriente		<u>47.173</u>	<u>30.235</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	13	1.565	1.247
Préstamos	14	2.547	2.889
Instrumentos financieros derivados		11	12
Remuneraciones y cargas sociales		3	-
Total del pasivo corriente		<u>4.126</u>	<u>4.148</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>51.299</u>	<u>34.383</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>79.138</u>	<u>53.173</u>

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en millones 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	17	3.721	5.222	3.710	4.798
Costos	18/19	(1.612)	(917)	(1.586)	(607)
Resultado Bruto		2.109	4.305	2.124	4.191
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	(1)	-	(1)	-
Gastos generales y de administración	18	(283)	(185)	(133)	(97)
Gastos de comercialización	18	(3)	(12)	(1)	(8)
Otros resultados operativos, netos	20	(352)	(11.521)	(191)	(11.521)
Resultado Operativo		1.470	(7.413)	1.798	(7.435)
Resultado por participación en asociadas	5	2.188	669	1.679	282
Resultado antes de resultados financieros		3.658	(6.744)	3.477	(7.153)
Ingresos financieros	21	281	244	151	123
Costos financieros	21	(1.779)	(2.247)	(1.666)	(2.210)
Otros resultados financieros	21	4.816	1.400	7.527	2.773
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	21	5.702	708	3.645	357
Resultados financieros, netos		9.020	105	9.657	1.043
Resultado antes de impuesto a las ganancias		12.678	(6.639)	13.134	(6.110)
Impuesto a las ganancias	16	(1)	(437)	(1)	(437)
Resultado del período		12.677	(7.076)	13.133	(6.547)
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión		(3.690)	(805)	(3.155)	(327)
Total de otros resultados integrales del período		(3.690)	(805)	(3.155)	(327)
Resultado y otros resultados integrales del período		8.987	(7.881)	9.978	(6.874)
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		12.587	(7.573)	13.038	(7.037)
Interés no controlante		90	497	95	490
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.391	(8.374)	9.361	(7.447)
Interés no controlante		596	493	617	573

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante						Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social	Ajuste integral del capital	Reserva legal	Reserva Especial	Otras reservas (i)	Resultados no asignados			
Saldos al 30 de junio de 2023	12.213	389.079	1.543	2.546	(46.952)	(340.675)	17.754	1.036	18.790
Resultado del período	-	-	-	-	-	12.587	12.587	90	12.677
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(4.196)	-	(4.196)	506	(3.690)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(4.196)	12.587	8.391	596	8.987
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	62	62
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(24)	-	(24)	24	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	12.213	389.079	1.543	2.546	(51.172)	(328.088)	26.121	1.718	27.839

(i) La composición de las otras reservas de la sociedad al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Cambios en interés no controlante	Reserva por conversión	Reserva por revalúo	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(48.805)	776	1.077	(46.952)
Otros resultados integrales del período	-	(4.196)	-	(4.196)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(4.196)	-	(4.196)
Cambios en el interés no controlante	(24)	-	-	(24)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(48.829)	(3.420)	1.077	(51.172)

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante						Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social	Ajuste integral del capital	Reserva legal	Reserva especial	Otras reservas (i)	Resultados no asignados			
Saldos al 30 de junio de 2022	12.213	389.079	1.543	2.546	(47.508)	(333.960)	23.913	884	24.797
Resultado del período	-	-	-	-	-	(7.573)	(7.573)	497	(7.076)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(801)	-	(801)	(4)	(805)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	(801)	(7.573)	(8.374)	493	(7.881)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	436	-	436	(424)	12
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	243	-	243	6	249
Saldos al 31 de diciembre de 2022	12.213	389.079	1.543	2.546	(47.630)	(341.533)	16.218	959	17.177

(i) La composición de las otras reservas de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Cambios en interés no controlante	Reserva por conversión	Reserva por revalúo	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(49.201)	616	1.077	(47.508)
Otros resultados integrales del período	-	(801)	-	(801)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(801)	-	(801)
Cambios en interés no controlante	436	-	-	436
Otros cambios en el patrimonio neto	-	243	-	243
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(48.765)	58	1.077	(47.630)

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Actividades operativas:			
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	12	(1.224)	(64)
Impuesto a las ganancias pagado		-	(436)
Flujo neto utilizado en actividades operativas		(1.224)	(500)
Actividades de inversión:			
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos		(91)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		21	-
Intereses cobrados		622	433
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(832)	(190)
Incremento de inversiones en activos financieros		(10.725)	(3.578)
Disminución de inversiones en activos financieros		9.940	4.160
Dividendos cobrados		10	(6)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(1.055)	819
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y obligaciones negociables		-	6
Aportes de capital		62	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		62	6
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(2.217)	325
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1.387	3.936
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		2.236	(28)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	10	1.406	4.233

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

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 05 febrero de 2024.

Tyrus se constituyó en Montevideo, Uruguay, el 12 de marzo de 2008.

La Sociedad tiene por objeto principal participar en otras sociedades comerciales en Uruguay o en el extranjero y como objeto secundario realizar y administrar todo tipo de actividades de inversión en títulos, bonos, cédulas, debentures, letras, documentos análogos, en el país o en el exterior, por cuenta propia o de terceros.

Tyrus y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”

IRSA Inversiones y Representaciones es la entidad controlante y es una sociedad constituida con domicilio en la República Argentina. La dirección de su sede social es Carlos M. Della Paolera 261, piso 9, Buenos Aires, Argentina.

Contexto económico en el que operó el Grupo

El grupo al que pertenece la Sociedad operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad A continuación se detallan las principales:

- Argentina 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 argentino 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.

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 ómnibus”.

La situación normativas y reglamentarias 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.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 de la República Argentina 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 del Grupo 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 una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

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 en los últimos seis meses según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de 2023</u>
Seis meses acumulado	107%

A pesar de ser una sociedad anónima uruguaya Tyrus S.A. toma su moneda funcional de su controlante IRSA, sociedad que tiene como moneda funcional al peso argentino.

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

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 críticas, supuestos y juicios

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 del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo 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 5 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023.

4.1. Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating

El 31 de octubre de 2023 Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck S.A., vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6 millones. En el mismo acto, el fideicomiso le vende a VAM unidades en la Torre II por USD 5 millones, las cuales VAM utiliza para cancelar la totalidad de la deuda que tenía con la familia Chamyan. La operación generó una ganancia de USD 1 millón.

5. Inversión en asociadas

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue el siguiente:

	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023
Inicio del período / ejercicio	8.650	7.716
Distribución de dividendos	(5)	-
Participación en los resultados	2.188	1.080
Diferencia de conversión	325	(146)
Reclasificación a instrumentos financieros	115	-
Cierre del período / ejercicio	11.273	8.650

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Asociadas						
New Lipstick	49,96%	49,96%	945	502	327	6
BHSA	5,00%	5,00%	10.170	8.027	2.144	651
ECLASA	N/A	N/A	158	121	42	6
Total asociadas			11.273	8.650	2.513	663

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones del Grupo en asociadas:

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Asociadas						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (1)	(*) (45)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 6.579	(**) 111.303

(*) Importes expresados en millones de dólares bajo USGAAP.

(**) Datos al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a NIIF.

6. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2023		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023
	Propiedades en alquiler	Total	Total
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	588	588	620
Baja	(21)	(21)	(2)
Cambios en el valor razonable	(1)	(1)	(2)
Diferencia de conversión	297	297	(28)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	863	863	588

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

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 17)	21	31
Gastos operativos directos	(42)	(35)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(1)	-

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 7 a los Estados Financieros anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

7. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2023				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023	
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Otros	Total	Total
Costos	4	4	26	40	74	78
Depreciación acumulada	(4)	(4)	(26)	-	(34)	(34)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	-	-	-	40	40	44
Diferencia de conversión	-	-	-	23	23	(4)
Saldos al cierre del período / ejercicio	-	-	-	63	63	40
Costos	4	4	26	63	97	74
Depreciación acumulada	(4)	(4)	(26)	-	(34)	(34)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	-	-	-	63	63	40

8. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2023		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023	
	Propiedades en desarrollo	Total	Total	
Al inicio del período / ejercicio	6.702	6.702	7.260	
Altas	189	189	297	
Diferencia de conversión	2.377	2.377	(884)	
Bajas	(1.550)	(1.550)	29	
Al cierre del período / ejercicio	7.718	7.718	6.702	
No corriente		7.347	6.449	
Corriente		371	253	
Total		7.718	6.702	

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

9. Activos Intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2023		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023
	Llave de negocio (Plusvalía)	Total	Total
Al inicio del período / ejercicio	-	-	-
Altas	3	3	-
Diferencia de conversión	3	3	-
Al cierre del período / ejercicio	6	6	-
No corriente		6	-
Total		6	-

10. 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 a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 10 a los Estados Financieros anuales.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
	Nivel 1				
31 de diciembre de 2023					
Créditos por ventas y otros créditos	21.534	-	21.534	5.413	26.947
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	10.019	10.019	-	10.019
- Bonos	-	14.205	14.205	-	14.205
- Otros	4.399	2.239	6.638	-	6.638
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.406	-	1.406	-	1.406
Total de activo	27.339	26.463	53.802	5.413	59.215
	Nivel 1				
31 de diciembre de 2023					
Deudas comerciales y otras deudas	1.914	-	1.914	39	1.953
Futuros sobre Bonos	-	11	11	-	11
Préstamos	31.083	-	31.083	-	31.083
Total de pasivo	32.997	11	33.008	39	33.047

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2023 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
	Nivel 1				
30 de junio de 2023					
Créditos por ventas y otros créditos	11.410	-	11.410	3.652	15.062
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	7.924	7.924	-	7.924
- Bonos	-	8.869	8.869	-	8.869
- Otros	1.275	2.676	3.951	-	3.951
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.387	-	1.387	-	1.387
Total de activo	14.072	19.469	33.541	3.652	37.193

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
	Nivel 1				
30 de junio de 2023					
Deudas comerciales y otras deudas	1.372	-	1.372	129	1.501
Futuros sobre Bonos	-	12	12	-	12
Préstamos	21.429	-	21.429	-	21.429
Total de pasivo	22.801	12	22.813	129	22.942

Al 31 de diciembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

11. Créditos por ventas y otros créditos

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

	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios	261	172
Total créditos por ventas	261	172
Préstamos otorgados	19.273	10.707
Adelantos a proveedores	53	37
Créditos fiscales	1.328	917
Otros	6.032	3.229
Total otros créditos	26.686	14.890
Total créditos por ventas y otros créditos	26.947	15.062
No corriente	6.589	3.361
Corriente	20.358	11.701
Total	26.947	15.062

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

12. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ganancia / (pérdida) del período		12.677	(7.076)
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	16	1	437
Previsiones y contingencias		321	11.531
Resultado por venta de propiedades para la venta		(2.149)	(4.310)
Realización de la diferencia de conversión		-	(11)
Resultado por participación en asociadas	5	(2.188)	(669)
Resultados financieros		(23.143)	(4.139)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en créditos por venta y otros créditos		(1.062)	(361)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		14.508	4.008
Adquisición de propiedades para la venta		(189)	(271)
Cobros por venta de propiedades para la venta		-	797
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		(1.224)	(64)

13. Deudas comerciales y otras deudas

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

	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023
Deudas comerciales	61	64
Facturas a recibir	50	99
Total deudas comerciales	111	163
Deudas fiscales	23	128
Provisión honorario directores	-	4
Otras deudas	1.819	1.206
Total otras deudas	1.842	1.338
Total deudas comerciales y otras deudas	1.953	1.501
No corriente	388	254
Corriente	1.565	1.247
Total	1.953	1.501

14. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Valor libros al 31 de diciembre de 2023	Valor libros al 30 de junio de 2023	Valor razonable al 31 de diciembre de 2023	Valor razonable al 30 de junio de 2023
Otros préstamos	31.083	21.429	31.083	21.429
Total préstamos	31.083	21.429	31.083	21.429
No corriente	28.536	18.540		
Corriente	2.547	2.889		
Total	31.083	21.429		

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

15. Provisiones

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2023		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023
	Reclamos legales (ii)	Total	Total
Al inicio del período / ejercicio	11.441	11.441	-
Aumentos (i)	321	321	13.054
RECPAM	6.487	6.487	(1.613)
Al cierre del período / ejercicio	18.249	18.249	11.441
No corriente		18.249	11.441
Total		18.249	11.441

- (i) Los aumentos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".
(ii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

IDBD

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS, más intereses y costas.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros condensados intermedios el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

16. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto a las ganancias corriente	(1)	(437)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	(1)	(437)

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(3.215)	1.650
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	549	159
Resultados no imponibles	2.666	(1.809)
Gastos no deducibles y otros	(1)	(437)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	(1)	(437)

17. Ingresos

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos por alquileres y servicios	21	31
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	3.700	5.191
Ingresos totales del Grupo	3.721	5.222

18. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31 de diciembre de 2023	Total al 31 de diciembre de 2022
Costo de venta de bienes y servicios	1.550	-	-	1.550	885
Honorarios y retribuciones por servicios	12	124	3	139	78
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	40	38	-	78	47
Impuestos, tasas y contribuciones	10	27	-	37	37
Alquileres y expensas	-	23	-	23	12
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	-	23	-	23	31
Otros	-	23	-	23	12
Honorarios a directores	-	14	-	14	6
Gastos bancarios	-	8	-	8	6
Viáticos, movilidad y librería	-	3	-	3	-
Total al 31 de diciembre de 2023	1.612	283	3	1.898	-
Total al 31 de diciembre de 2022	917	185	12	1.114	1.114

19. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Costos de alquileres y servicios	42	34
Costos de propiedades para la venta	1.570	883
Total costos	1.612	917

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

20. Otros resultados operativos, netos

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Juicios	(321)	(11.531)
Donaciones	(43)	-
Realización de diferencia de conversión	-	12
Otros	12	(2)
Total otros resultados operativos, netos	(352)	(11.521)

21. Resultados financieros, netos

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	281	244
Total ingresos financieros	281	244
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(1.756)	(2.244)
- Otros costos financieros	(23)	(3)
Total costos financieros	(1.779)	(2.247)
Otros resultados financieros:		
- Diferencia de cambio	(10.928)	(202)
- Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	15.749	1.572
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(5)	30
Total otros resultados financieros	4.816	1.400
- RECPAM	5.702	708
Total resultados financieros, netos	9.020	105

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

22. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023
Créditos por ventas y otros créditos	19.536	10.875
Inversiones en activos financieros	8.396	6.710
Deudas comerciales y otras deudas	(29)	(48)
Préstamos	(27.780)	(18.052)
Total	123	(515)

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2023	30 de junio de 2023	Descripción de la operación	Rubro
	261	912	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
	(27.780)	(18.052)	Préstamos	Préstamos
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	3.841	169	Reintegro de gastos	Créditos por ventas y otros créditos
	4.835	4.034	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(26)	(48)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(18.869)	(12.985)		
Yad Leviim Ltd.	15.261	9.794	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	1.757	1.155	Acciones	Inversiones en activos financieros
Comparaencasa Ltd.	170	-	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global Ltd.	1.804	1.521	Acciones	Inversiones en activos financieros
E-Commerce Latina S.A.	3	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(3)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras	18.992	12.470		
Total al cierre del período / ejercicio	123	(515)		

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Descripción de la operación
Otras partes relacionadas			
Efanur	-	(6)	Operaciones financieras
IRSA	(5.818)	75	Operaciones financieras
Directores	(14)	(6)	Honorarios directores
Yad Leviim Ltd.	242	224	Operaciones financieras
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	(607)	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	1.026	22	Operaciones financieras
Rundel Global Ltd.	1.683	-	Operaciones financieras
Total otras	(2.881)	(298)	
Total al cierre del período	(2.881)	(298)	

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	Descripción de la operación
E-Commerce Latina S.A.	5	-	Dividendos recibidos
Total	5	-	

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

23. 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)	Total al 31.12.2023	Total al 30.06.23
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	7,38	805,45	5.945	3.059
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	22,58	808,45	18.255	10.052
Pesos uruguayos	0,19	20,77	4	-
Total Créditos y otros créditos			24.204	13.111
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	24,98	805,45	20.118	12.822
Shekel	4,35	223,54	973	721
Libras	0,63	1.026,63	647	490
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	10,39	808,45	8.396	6.711
Total inversiones en activos financieros			30.134	20.744
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	1,48	805,45	1.189	2.094
Pesos uruguayos	-	20,77	1	-
Shekel	1,00	223,54	112	54
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			1.302	2.148
Total Activo			55.640	36.003
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	1,68	808,45	1.358	1.230
Pesos uruguayos	1,00	12,00	12	10
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,50	808,45	407	6
Total Deudas comerciales y otras deudas			1.777	1.246
Préstamos				
Dólares estadounidenses	4,08	808,45	3.302	3.377
Préstamos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	32,58	808,45	26.340	17.114
Total Préstamos			29.642	20.491
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,01	808,45	11	12
Total Instrumentos financieros derivados			11	12
Provisiones				
Shekel	81,63	223,54	18.249	11.441
Total Provisiones			18.249	11.441
Total Pasivo			49.679	33.190

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

**Al Señor Presidente y Señores Directores de
TYRUS S.A.
Presente**

1. Introducción:

Hemos efectuado una revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de Diciembre de 2023 de TYRUS S.A. ("la Sociedad") que comprende: el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2023 y 30 de Junio de 2023, el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales por el período de tres meses finalizados el 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, por el período de seis y tres meses finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y 2022 y las notas que se adjuntan, expresados todos en pesos argentinos. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la Sociedad.

2. Alcance:

Nuestras revisiones se limitaron a la aplicación de los procedimientos establecidos en los pronunciamientos N° 5 , N° 15 y N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 (ISRE2410) "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), conjuntamente con los establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas para revisiones limitadas de estados contables de períodos intermedios. Las mismas consisten, principalmente, en la aplicación de procedimientos analíticos sobre las cifras incluidas en los estados contables y en la realización de indagaciones a personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables y su posterior análisis. El alcance de estas revisiones es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados contables bajo examen. Consecuentemente, no expresamos una opinión de Auditoría.

3. Opinión:

En base a la labor realizada, manifestamos que los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados de TYRUS S.A. mencionados en el párrafo 1, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB, consideran todos los hechos y circunstancias significativos que son de nuestro conocimiento y que, en relación con los mismos, no tenemos observaciones significativas que formular.

4. Restricción de uso:

Este informe se emite al sólo efecto de su utilización en el proceso de valuación y consolidación con los estados contables de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y no debe ser usado con otro propósito.

Montevideo, 5 de Febrero de 2024

ESTUDIO BONOMI SRL
Nexia International
JULIO C. BONOMI DE AZEVEDO
Contador Público
Licenciado en Administración
CJPPU 20.995 – SOCIO