

Tyrus Sociedad Anónima

Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

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 Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados:	
Nota 1 – Información general y del negocio del Grupo	7
Nota 2 – Resumen de las políticas contables significativas	8
Nota 3 – Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	29
Nota 4 – Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	29
Nota 5 – Adquisiciones y disposiciones	35
Nota 6 – Inversión en asociadas y negocios conjuntos	35
Nota 7 – Propiedades de inversión	36
Nota 8 – Propiedades, planta y equipo	38
Nota 9 – Propiedades para la venta	38
Nota 10 – Activos intangibles	39
Nota 11 – Instrumentos financieros por categoría	39
Nota 12 – Créditos por ventas y otros créditos	42
Nota 13 – Información de flujo de efectivo	43
Nota 14 – Deudas comerciales y otras deudas	44
Nota 15 – Préstamos	44
Nota 16 – Provisiones	46
Nota 17 – Patrimonio	48
Nota 18 – Impuestos	48
Nota 19 – Ingresos	49
Nota 20 – Gastos por naturaleza	49
Nota 21 – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	50
Nota 22 – Otros resultados operativos, netos	50
Nota 23 - Resultados financieros, netos	51
Nota 24 - Transacciones con partes relacionadas	52
Nota 25 - Activos y pasivos en moneda extranjera	54
Nota 26 - Otros hechos relevantes del ejercicio	55
Nota 27 - Hechos posteriores	55

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.
DFL	Dolphin Found Ltd.
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
NIS	Nuevo Shekel Israelí
RECPAM	Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	148	940
Propiedad, planta y equipo	8	102	96
Propiedades para la venta	9	11.471	11.512
Activos intangibles	10	9	9
Inversión en asociadas	6	26.483	25.497
Créditos por ventas y otros créditos	12	26.485	35.060
Inversiones en activos financieros	11	8.072	13.056
Instrumentos financieros derivados	11	-	79
Total del activo no corriente		72.770	86.249
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	-	573
Créditos por impuesto a las ganancias		11	12
Créditos por ventas y otros créditos	12	25.818	9.768
Inversiones en activos financieros	11	34.878	37.814
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	5.146	8.865
Total del activo corriente		65.853	57.032
TOTAL DEL ACTIVO		138.623	143.281
PATRIMONIO NETO			
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la sociedad controlante			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		56.823	56.413
Interés no controlante		2.322	2.811
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		59.145	59.224
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	15	9.108	37.794
Deudas comerciales y otras deudas	14	-	615
Provisiones	16	31.863	28.321
Total del pasivo no corriente		40.971	66.730
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	14	1.444	2.987
Impuesto a las ganancias		7	7
Remuneraciones y cargas sociales		19	18
Préstamos	15	37.008	14.309
Instrumentos financieros derivados	11	29	6
Total del pasivo corriente		38.507	17.327
TOTAL DEL PASIVO		79.478	84.057
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		138.623	143.281

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos	19	620	9.374
Costos	20/21	(613)	(4.126)
Resultado Bruto		7	5.248
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(323)	(1)
Gastos generales y de administración	20	(1.330)	(1.798)
Gastos de comercialización	20	(52)	(8)
Otros resultados operativos, netos	22	(1.509)	(1.829)
Resultado Operativo		(3.207)	1.612
Resultado por participación en asociadas	6	2.389	6.936
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(818)	8.548
Ingresos financieros	23	2.105	1.529
Costos financieros	23	(1.684)	(5.014)
Otros resultados financieros	23	2.815	44.499
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23	(1.527)	(32.529)
Resultados financieros, netos		1.709	8.485
Resultado antes de impuesto a las ganancias		891	17.033
Impuesto a las ganancias	18	(110)	(162)
Resultado del ejercicio		781	16.871
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión		(1.293)	(4.993)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(1.293)	(4.993)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		(512)	11.878
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		1.426	16.709
Interés no controlante		(645)	162
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		465	12.095
Interés no controlante		(977)	(217)

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

(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 2024	12.213	993.583	3.868	6.380	(122.475)	(837.156)	56.413	2.811	59.224
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.426	1.426	(645)	781
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	(961)	-	(961)	(332)	(1.293)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	(961)	1.426	465	(977)	(512)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	433	433
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(55)	-	(55)	55	-
Saldos al 30 de junio de 2025	12.213	993.583	3.868	6.380	(123.491)	(835.730)	56.823	2.322	59.145

(i) La composición de las otras reservas de la sociedad al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Cambios en interés no controlante	Reserva por conversión	Reserva por revalúo	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(122.504)	(2.670)	2.699	(122.475)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(961)	-	(961)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(961)	-	(961)
Cambios en el interés no controlante	(55)	-	-	(55)
Saldos al 30 de junio de 2025	(122.559)	(3.631)	2.699	(123.491)

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

(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	993.583	3.868	6.380	(117.681)	(853.865)	44.498	2.595	47.093
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	16.709	16.709	162	16.871
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	(4.614)	-	(4.614)	(379)	(4.993)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	(4.614)	16.709	12.095	(217)	11.878
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	253	253
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(180)	-	(180)	180	-
Saldos al 30 de junio de 2024	12.213	993.583	3.868	6.380	(122.475)	(837.156)	56.413	2.811	59.224

(i) La composición de las otras reservas de la sociedad al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Cambios en interés no controlante	Reserva por conversión	Reserva por revalúo	Total otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(122.324)	1.944	2.699	(117.681)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(4.614)	-	(4.614)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(4.614)	-	(4.614)
Cambios en el interés no controlante	(180)	-	-	(180)
Saldos al 30 de junio de 2024	(122.504)	(2.670)	2.699	(122.475)

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

Saúl Zang
Vicepresidente

Tyrus Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	13	(6.311)	(8.852)
Flujo neto (utilizado en) / generado por actividades operativas		(6.311)	(8.852)
Actividades de inversión:			
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		441	-
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		6	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		404	233
Intereses cobrados		5.727	6.239
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(10.947)	(2.147)
Incremento de inversiones en activos financieros		(29.226)	(36.168)
Aumento de inversiones en activos financieros		37.683	35.418
Dividendos cobrados		73	2.259
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		4.161	5.834
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y obligaciones negociables		1.679	2.770
Cancelación de préstamos con partes relacionadas		(2.266)	-
Intereses pagados por préstamos con partes relacionadas		(234)	-
Aportes de capital		431	248
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		(390)	3.018
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(2.540)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		8.865	3.477
Diferencia de cambio del efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(1.179)	5.388
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	11	5.146	8.865

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

Saúl Zang
Vicepresidente

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 02 septiembre de 2025.

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 opera el Grupo

El Grupo Controlante desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados fueron aplicadas.

Dado que la sociedad controlante es argentina y los presentes estados financieros se presentan en pesos argentinos, se han ajustado por inflación.

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 ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros

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

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

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

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

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 monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral de capital".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2024 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2024</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1017%

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 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(a) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

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

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(b) Moneda de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en millones de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “ARS”, se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a “USD” o “dólares US” son a millones de dólares estadounidenses y las referencias a “NIS” son a millones de nuevo shekel israelí.

(c) Cierre de ejercicio económico

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

(d) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.25 con las políticas contables de cada rubro.

(e) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

(f) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas y modificaciones contables

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

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</i>	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-6-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para el Grupo.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: • la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; • el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados • las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y • principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si • no tiene obligación de presentar información pública; y • tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

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. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

			% de participación Directa		
Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,63%	99,59%
Shefa Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de DFL y DN B.V.:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

(i) Sociedad liquidada en octubre de 2022.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

(d) Asociadas

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas

En la Nota 6 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

(e) Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo.

Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados.

2.4. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

(c) Empresas del Grupo

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

- (i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- (ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el estado de resultados integral.

La política contable de Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias de acuerdo al método "paso por paso" de acuerdo a la NIC 21.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como, por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro "Resultado neto por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) Cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultados netos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada ejercicio utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

2.6. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2025 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones.....	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 21 años
Otros	Entre 3 y 10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones. Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.7. Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

El Grupo como arrendador:

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.21. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.8. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

A efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados y no se reversan en ejercicios siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

Los valores llave de negocio se asignan a las unidades generadoras de efectivo del Grupo sobre la base de los segmentos operativos. El monto recuperable de una unidad generadora de efectivo se determina sobre la base de cálculos del valor razonable. Estos cálculos utilizan la cotización de los activos de las UGE y los mismos se comparan con los valores de libros más las llaves asignadas a cada unidad generadora de efectivo.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada en 3 años. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren.

(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Cuando se reciban las unidades, las mismas serán clasificadas según el destino final del bien. Cuando la intención del Grupo sea vender los derechos, sin esperar a la entrega de las unidades, se reconocerán como propiedades para la venta.

Los derechos a recibir unidades futuras por permutas son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido a la fecha de transacción) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por deterioro, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa su deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de deterioro.

2.9. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se valúan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.10. Inventarios

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado, el costo de los inventarios de teléfonos celulares, accesorios relacionados y repuestos se calcula sobre la base del promedio móvil y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

2.11. Instrumentos financieros

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

Instrumentos de deuda

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

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

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

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

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

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

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

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

2.12. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.13. Grupos de activos y pasivos destinados para la venta

Los grupos de activos y pasivos son clasificados como destinados para la venta cuando el Grupo recuperará sus valores residuales a través de la venta de los mismos (más que a través de su utilización) y cuando dicha venta es altamente probable. Los grupos de activos y pasivos destinados para la venta son valuados al valor residual contable o su valor razonable menos costos de venta, el que fuere menor.

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual.

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados.

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.16. Préstamos

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

2.17. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados.

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Pagos basados en acciones

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. El Grupo evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

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

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se reversen en el futuro.

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

El Grupo tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.21. Reconocimiento de ingresos

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurrir.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional (excepto cuando se espera que el pago o la terminación ocurra significativamente después de dicho intercambio). En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteque la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estados de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión", y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Unidades futuras a recibir por permutas". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

2.22. Costo de ventas

El costo de ventas del Grupo en lo que respecta al suministro de servicios de comunicación incluye principalmente los costos de compra de los equipos, salarios y gastos relacionados, costos de los servicios, regalías, derechos de licencia en curso, las interconexiones y los gastos de roaming, los costos de arrendamiento torre celular, depreciación y gastos de amortización y los gastos de mantenimiento, directamente relacionados con los servicios prestados y se encuentran clasificados en operaciones discontinuas.

El costo de venta de las ventas de supermercados incluye el costo de la compra de los productos menos los descuentos de proveedores, e incluye también los gastos asociados al almacenamiento y manejo de los inventarios y se encuentra clasificado en operaciones discontinuas.

2.23. Costo de préstamos y capitalización

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamo generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

2.24. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

2.25. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Participación en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado.	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 19 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría

4. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés, riesgo de indexación por cláusulas específicas y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Las políticas generales de gestión de riesgo del Grupo procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera del Grupo como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

Los principales instrumentos financieros comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

El marco establecido para la gestión de los riesgos, incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados. El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el compuesto por el CEO, el CFO, el gerente de compliance y determinados directores, que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y gestión del riesgo en todo el Grupo.

A continuación, se describe los principales riesgos que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

Los análisis de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, en variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros del Grupo podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

(a) Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

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

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Las actividades inmobiliarias, comerciales y/o financieras de las subsidiarias del Grupo tienen como moneda funcional el peso argentino. Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dicha moneda, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Otras subsidiarias del Grupo tienen otras monedas funcionales, principalmente el dólar estadounidense. En el curso habitual de los negocios, el Grupo, a través de sus subsidiarias, puede operar en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta a las monedas extranjeras se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera, u otros mecanismos que la Gerencia considere adecuado en base a las circunstancias.

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto activo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 10.431 y ARS 12.346, respectivamente.

Se estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio generaría una ganancia antes de impuestos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 de ARS 1.043 y ARS 1.235 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Riesgo de tasa de interés

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros y derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 15). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el 100% de los préstamos financieros tienen tasa de interés fija por lo que Tyrus no está expuesto a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente de manera centralizada para confirmar que el Grupo no esté expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés que pudieran afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las cláusulas vigentes en los contratos de préstamo vigentes.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El Grupo administra su exposición al riesgo de flujo de efectivo por movimientos en la tasa de interés mediante la utilización de diferentes instrumentos de cobertura, incluyendo pero no limitándose a swaps de tasa, dependiendo de cada caso particular. Por ejemplo, los swaps de tasa de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos de tasa variable a tasa fija o viceversa.

La política de gestión del riesgo de tasa de interés se encuentra aprobada por la Gerencia. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan solamente para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

En Nota 15 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

Otros riesgos de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones o instrumentos financieros derivados que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera como "a valor razonable con cambios en resultados". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 25.488 y ARS 19.003 respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y 2024 en ARS 2.549 y ARS 1.900, respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio surge del posible incumplimiento de obligaciones contractuales por parte de las contrapartes, con una consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo sólo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide sobre el total de las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro.

El riesgo crediticio se administra por país. Cada entidad local es responsable de administrar y analizar este riesgo.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de cada centro de operaciones.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

Se monitorea la posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

Las deudas y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. Se mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades de cada centro de operaciones, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Al 30 de junio de 2025	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	1.186	-	-	-	-	1.186
Instrumentos derivados financieros	29	-	-	-	-	29
Préstamos	37.008	7.429	1.679	-	-	46.116
Total	38.223	7.429	1.679	-	-	47.331

Al 30 de junio de 2024	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	2.638	615	-	-	-	3.253
Instrumentos derivados financieros	6	-	-	-	-	6
Préstamos	14.309	36.032	-	1.762	-	52.103
Total	16.953	36.647	-	1.762	-	55.362

Ver Nota 15 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos y las renegociaciones en curso.

a. Administración del riesgo de capital

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el estado de cambios en los patrimonios consolidados. El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas. El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes y para cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones financieras.

Las siguientes tablas detallan los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ratio de apalancamiento (i)	45%	48%
Ratio de endeudamiento (ii)	393%	397%

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- (i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.
- (ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y derechos a recibir unidades por permutas).

5. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se encuentran descriptas en Nota 5 a los Estados Financieros Consolidados anuales a dicha fecha.

Zetol - Pago cuotas por compra acciones

Con fecha 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2.

6. Inversión en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue el siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Inicio del ejercicio	25.497	21.681
Distribución de dividendos	(3.653)	(3.334)
Participación en los resultados	2.389	6.936
Diferencia de conversión	(35)	(74)
Aumento de participación en asociadas (i)	2.285	288
Cierre del ejercicio	26.483	25.497

(i) Corresponde a la participación en Challenger Gold Ltd.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Asociadas						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.472	1.503	(34)	103
BHSA (i)	5,00%	5,00%	22.374	23.615	2.328	5.401
Challenger Gold	3,95%	-	2.325	-	40	-
ECLASA	1,07%	1,07%	312	379	17	70
Total asociadas			26.483	25.497	2.351	5.574

(i) Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. Desde 1999, las acciones de BHSA cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y desde 2006 obtuvo el nivel 1 en el Programa de Certificados de Depósito Estadounidenses del Bank of New York. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros es de ARS 343,50

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

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	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
<u>Asociadas</u>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (3)	(*) (50)
BHSA	Argentina	Financiera	75.000.000	(**) 1.500	(**) 46.554	(**) 447.483
ECLASA	Argentina	Inversora	18.495.661	(**) 1.729	(**) 1.623	(**) 29.143

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

(**) Datos al 30 de junio de 2025 de acuerdo a NIIF.

A continuación, se expone la información financiera resumida para las asociadas que se consideran significativas para el Grupo:

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación	Interés en asociada	Llave de negocio y otros	Valor de libros
30.06.2025									
BHSA	1.766.165	1.698.791	2.989.440	10.594	464.922	5,00%	23.246	(872)	22.374
30.06.2024									
BHSA	2.277.728	860.495	2.588.620	59.334	490.269	5,00%	24.513	(898)	23.615

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2025								
BHSA	985.517	46.554	46.554	(71.360)	144.466	(2.662)	64.445	206.249
30.06.2024								
BHSA	2.446.515	136.357	136.357	402.351	342.658	(3.352)	-65.939	273.367

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024
	Propiedades en alquiler	Total
Valor razonable al inicio del ejercicio	940	1.476
Baja	(404)	(518)
Cambios en el valor razonable	(323)	(1)
Diferencia de conversión	(65)	(17)
Valor razonable al cierre del ejercicio	148	940

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 19)	71	102
Gastos operativos directos	(64)	(159)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(323)	(1)

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúa los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantiene conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cuál se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de oficinas en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.
- Las Factibilidades de los nexos de Infraestructura.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025					Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Otros	Total	Total
Costos	11	12	63	96	182	255
Depreciación acumulada	(11)	(12)	(63)	-	(86)	(153)
Valor residual al inicio del ejercicio	-	-	-	96	96	102
Depreciación	-	-	-	-	-	(1)
Diferencia de conversión	-	-	-	6	6	(5)
Saldos al cierre del ejercicio	-	-	-	102	102	96
Costos	11	12	63	102	188	182
Depreciación acumulada	(11)	(12)	(63)	-	(86)	(86)
Valor residual al cierre del ejercicio	-	-	-	102	102	96

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024
	Propiedades en desarrollo (i)	Total	Total
Al inicio del ejercicio	12.085	12.085	16.800
Altas	583	583	654
Diferencia de conversión	(661)	(661)	(3.884)
Bajas	(536)	(536)	(1.485)
Al cierre del ejercicio	11.471	11.471	12.085
No corriente		11.471	11.512
Corriente		-	573
Total		11.471	12.085

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 11.471 y ARS 12.085 al 30 de junio de 2025 y 2024.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

10. Activos intangibles

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024
	Llave de negocio (Plusvalía)	Total
Al inicio del ejercicio	9	9
Altas	-	-
Diferencia de conversión	-	-
Al cierre del ejercicio	9	9
No corriente		9
Total		9

11. Instrumentos financieros por categoría

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

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

El Área de Finanzas del Grupo cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros consolidados, incluyendo los valores razonables de los instrumentos de nivel 3. Este equipo depende directamente del director financiero ("CFO"). Las discusiones sobre los métodos de valuación y los resultados se llevan a cabo entre el CFO y el equipo de valuación al momento de la adquisición del activo y al cierre de cada ejercicio de reporte.

La política del Grupo es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

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 2025 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				
30 de junio de 2025					
Créditos por ventas y otros créditos	49.822	-	49.822	2.481	52.303
Inversiones en activos financieros:					
Acciones de compañías públicas	-	25.488	25.488	-	25.488
Bonos	-	9.390	9.390	-	9.390
Otros	4.260	3.812	8.072	-	8.072
Instrumentos financieros derivados:					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo en caja y bancos	4.792	-	4.792	-	4.792
Inversiones a corto plazo	-	354	354	-	354
Total de activo	58.874	39.044	97.918	2.481	100.399

	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 2025					
Deudas comerciales y otras deudas	1.186	-	1.186	258	1.444
Futuros sobre bonos	-	29	29	-	29
Préstamos	46.116	-	46.116	-	46.116
Total de pasivo	47.302	29	47.331	258	47.589

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 2024 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	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Créditos por ventas y otros créditos	36.035	-	-	36.035	8.793	44.828
Inversiones en activos financieros:						
Acciones de compañías públicas	-	19.003	-	19.003	-	19.003
bonos	-	18.776	-	18.776	-	18.776
Otros	6.537	6.519	35	13.091	-	13.091
Instrumentos financieros derivados:						
Opciones sobre compañías	79	-	-	79	-	79
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
Efectivo en caja y bancos	7.040	-	-	7.040	-	7.040
Inversiones a corto plazo	-	1.825	-	1.825	-	1.825
Total de activo	49.691	46.123	35	95.849	8.793	104.642

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Deudas comerciales y otras deudas	3.253	-	-	3.253	349	3.602
Futuros sobre bonos	-	6	-	6	-	6
Préstamos	52.103	-	-	52.103	-	52.103
Total de pasivo	55.356	6	-	55.362	349	55.711

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

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
A costo amortizado		
Intereses ganados	2.105	1.529
Intereses perdidos	(1.539)	(4.942)
Diferencias de cambio netas	(3.289)	1.750
Otros resultados financieros	(5.787)	(72)
Subtotal a costo amortizado	(8.510)	(1.735)
A valor razonable con cambio en resultados		
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	11.480	42.713
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	266	37
Subtotal a valor razonable con cambio en resultados	11.746	42.750
Resultado neto	3.236	41.015

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados.

Al 30 de junio de 2025 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del grupo.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	-	-
Altas y adquisiciones	35	35
Saldos al 30 de junio de 2024	35	35
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	(35)	(35)
Saldos al 30 de junio de 2025	-	-

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Opción de compra – Warrant (Otros)	Black & Scholes con dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

12. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	547	669
Total créditos por ventas	547	669
Gastos pagados por adelantado	4	4
Gastos a recuperar	-	1
Préstamos otorgados	44.071	31.102
Adelantos a proveedores	89	97
Dividendos a cobrar	3.211	1.107
Créditos fiscales	2.388	2.303
Otros	1.993	9.545
Total otros créditos	51.756	44.159
Total créditos por ventas y otros créditos	52.303	44.828
No corriente	26.485	35.060
Corriente	25.818	9.768
Total	52.303	44.828

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 24.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2024 y 2024 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres y servicios	547	-	-	-	-	547
Total al 30 de junio de 2025	547	-	-	-	-	547

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres y servicios	669	-	-	-	-	669
Total al 30 de junio de 2024	669	-	-	-	-	669

13. 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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Nota	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ganancia del ejercicio		781	16.871
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	18	110	162
Previsiones y contingencias		1.760	1.670
Resultado por venta de propiedades para la venta		(11)	(5.387)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		323	-
Resultado por participación en asociadas	6	(2.389)	(6.936)
Resultados financieros		(13.397)	(35.063)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución / (aumento) en créditos por venta y otros créditos		1.237	(4.284)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		5.858	24.769
Adquisición de propiedades para la venta		(583)	(654)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		(6.311)	(8.852)

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución en préstamos	2.071	3.246
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	-	3.165
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento en otros créditos	-	2.284
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	1.107
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	2.285	-
Inversión en activo financiero mediante aumento en derivados	35	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento en otras deudas	-	1
Aumento de créditos otorgados partes relacionadas mediante aumento de otras deudas	704	8
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento en otros créditos	-	(286)

14. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Deudas comerciales	471	210
Facturas a recibir	110	98
Total deudas comerciales	581	308
Deudas fiscales	258	349
Provisión honorario directores	9	9
Otras deudas	596	2.936
Total otras deudas	863	3.294
Total deudas comerciales y otras deudas	1.444	3.602
No corriente	-	615
Corriente	1.444	2.987
Total	1.444	3.602

15. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Valor libros al 30 de Junio de 2025	Valor libros al 30 de junio de 2024	Valor razonable al 30 de junio de 2025	Valor razonable al 30 de junio de 2024
Otros préstamos	46.116	52.103	46.116	52.103
Total préstamos	46.116	52.103	46.116	52.103
No corriente	9.108	37.794		
Corriente	37.008	14.309		
Total	46.116	52.103		

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Capital		
Menos de un año	34.853	12.487
Entre 1 y 2 años	7.295	34.869
Entre 2 y 3 años	1.076	-
Entre 4 y 5 años	-	1.154
	43.224	48.510
Intereses y gastos		
Menos de un año	2.155	1.822
Entre 1 y 2 años	134	1.163
Entre 2 y 3 años	603	-
Entre 4 y 5 años	-	608
	2.892	3.593
	46.116	52.103

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025			
Préstamos por moneda y tasa	Peso argentino	Dólar estadounidense	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Dólar estadounidense	42.235	2.201	1.680	46.116
Subtotal préstamos a tasa fija	42.235	2.201	1.680	46.116
Total préstamos bajo análisis	42.235	2.201	1.680	46.116
Total préstamos según estado de situación financiera	42.235	2.201	1.680	46.116

	30.06.2024			
Préstamos por moneda y tasa	Peso argentino	Dólar estadounidense	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:				
Dólar estadounidense	44.530	2.284	5.289	52.103
Subtotal préstamos a tasa fija	44.530	2.284	5.289	52.103
Total préstamos bajo análisis	44.530	2.284	5.289	52.103
Total préstamos según estado de situación financiera	44.530	2.284	5.289	52.103

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Saldo al inicio del ejercicio	52.103	53.710
Toma	-	2.769
Amortización de capital	(2.160)	-
Intereses devengados	874	1.094
Pago de intereses	(1.373)	
Cancelación neta préstamos de corto plazo	(587)	(3.165)
Diferencia de cambio y conversión, neta	(2.741)	(2.305)
Saldos al cierre del ejercicio	46.116	52.103

16. Provisiones

El Grupo está sujeto a ciertos reclamos, juicios y otros procesos legales que se presentan en el curso ordinario de los negocios, incluidos los reclamos de los clientes en el que un tercero busca el reembolso o indemnización. La responsabilidad del Grupo con respecto a tales reclamos, juicios y otros procedimientos legales no se puede estimar con certeza. Periódicamente se examina la situación de cada asunto importante y se evalúa su posible exposición financiera. Si la pérdida potencial de la demanda o procedimiento se considera probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra el pasivo. El Grupo estima el monto de dicha responsabilidad sobre la base de la información disponible y de conformidad con lo dispuesto en las NIIF. En caso de existir información adicional disponible, el Grupo volverá a realizar su evaluación de los reclamos, juicios y otros procesos pendientes y revisará sus estimaciones.

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones del Grupo categorizados por tipo de provisión:

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024
	Reclamos legales (ii)	Total	Total
Al inicio del ejercicio	28.321	28.321	28.674
Aumentos (i)	1.760	1.760	1.669
RECPAM	1.782	1.782	(2.022)
Al cierre del ejercicio	31.863	31.863	28.321
No corriente		31.863	28.321
Total		31.863	28.321

(i) Los aumentos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

(ii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

IDBD

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.

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

El 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y, el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto, pero aún no se han definido las fechas para comenzar esas negociaciones.

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 el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

17. Patrimonio

Capital social

El capital social del Grupo está representado por acciones escriturales con un valor nominal de 1 peso uruguayo por acción y un voto cada una. No se registraron movimientos para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

	Pesos Uruguayos
Capital Social al 30.06.2024	21.365.969.546
Capital Social al 30.06.2025	21.365.969.546

Reserva legal

De acuerdo con las leyes del país en el que la Sociedad opera, el 5% de las ganancias del ejercicio se debe separar para constituir una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

18. Impuestos

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia impositiva estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se les permite compensar pérdidas y ganancias de las subsidiarias.

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

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Impuesto a las ganancias corriente	(110)	(162)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	(110)	(162)

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

Jurisdicción del impuesto	Tasa del
Uruguay	0% - 25%
EE.UU.	0% - 21%
Bermudas	0%

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 ejercicios finalizados el 30 de junio 2025 y 2024:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(356)	(4.442)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	615	1.743
Resultados no imponibles	(259)	2.699
Gastos no deducibles y otros	(110)	(162)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	(110)	(162)

19. Ingresos

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos por alquileres y servicios	71	102
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	549	9.272
Ingresos totales del Grupo	620	9.374

20. 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 30 de junio de 2025
Costo de venta de bienes y servicios	535	-	-	535
Honorarios y retribuciones por servicios	22	660	42	724
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	44	169	-	213
Impuestos, tasas y contribuciones	12	255	-	267
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	-	131	-	131
Viáticos, movilidad y librería	-	20	-	20
Honorarios a directores	-	20	-	20
Alquileres y expensas	-	30	-	30
Gastos bancarios	-	41	-	41
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	10	10
Otros gastos	-	4	-	4
Total al 30 de junio de 2025	613	1.330	52	1.995

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 detallan los de 30 de junio de 2024:

Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30 de junio de 2024
Costo de venta de bienes y servicios	3.886	-	3.886
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	-	123	123
Honorarios y retribuciones por servicios	49	701	758
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	139	198	337
Impuestos, tasas y contribuciones	52	456	508
Honorarios a directores	-	43	43
Alquileres y expensas	-	71	71
Gastos bancarios	-	63	63
Viáticos, movilidad y librería	-	10	10
Depreciaciones	-	2	2
Otros gastos	-	131	131
Total al 30 de junio de 2024	4.126	1.798	5.932

21. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Costos de alquileres y servicios	64	159
Costos de propiedades para la venta	549	3.967
Total costos	613	4.126

22. Otros resultados operativos, netos

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Juicios	(1.760)	(1.669)
Donaciones	-	(109)
Otros	251	(51)
Total otros resultados operativos, netos	(1.509)	(1.829)

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

23. Resultados financieros, netos

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	2.105	1.529
Total ingresos financieros	2.105	1.529
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(1.539)	(4.942)
- Otros costos financieros	(145)	(72)
Total costos financieros	(1.684)	(5.014)
Otros resultados financieros:		
- Diferencia de cambio	(3.289)	1.750
- Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	11.480	42.713
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	266	37
- Otros resultados financieros	(5.642)	(1)
Total otros resultados financieros	2.815	44.499
- RECPAM	(1.527)	(32.529)
Total resultados financieros, netos	1.709	8.485

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

24. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Créditos por ventas y otros créditos	47.671	32.618
Inversiones en activos financieros	7.850	10.672
Deudas comerciales y otras deudas	114	(104)
Préstamos	44.437	(46.814)
Total	100.072	(3.628)

Sociedad relacionada	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Descripción de la operación	Rubro
	18.967	6.117	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
	44.437	(46.814)	Préstamos	Préstamos
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	385	405	Reintegro de gastos	Créditos por ventas y otros créditos
	2.862	5.396	Bonos	Inversiones en activos financieros
	101	(90)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	66.752	(34.986)		
Yad Leviim Ltd.	24.739	24.638	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
Cresud S.A.C.I.F. y A.	1	1	Reintegro de gastos	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.610	2.765	Otros	Inversiones en activos financieros
Comparaencasa Ltd.	366	348	Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global Ltd.	2.378	2.511	Acciones	Inversiones en activos financieros
New Lipstick LLC	2	2	Reintegro de gastos	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	3.211	1.107	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Directores	9	(10)	Honorarios directores	Deudas comerciales y otras deudas
Estudio Zang, Bergel y Viñes	4	(4)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras	33.320	31.358		
Total al cierre del ejercicio	100.072	(3.628)		

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 con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Descripción de la operación
Otras partes relacionadas			
IRSA	1.637	2.215	Operaciones financieras
Directores	20	(34)	Honorarios directores
Yad Leviim Ltd.	1.379	779	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	(64)	1.835	Operaciones financieras
Rundel Global Ltd.	-	3.729	Operaciones financieras
Total otras	2.972	8.524	
Total al cierre del ejercicio	2.972	8.524	

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	Descripción de la operación
E-COMMERCE LATINA S.A.	85	13	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	3.568	3.321	Dividendos recibidos
Total	3.653	3.334	

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

25. 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 30.06.2025	Total al 30.06.2024
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	1,57	1.196,00	1.877	9.425
Créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	35,26	1.205,00	42.483	29.472
Pesos uruguayos	0,20	30,22	6	6
Total Créditos y otros créditos			44.366	38.903
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	24,68	1.196,00	29.516	36.628
Shekel	7,52	357,24	2.687	1.301
Libras	0,53	1.639,24	874	1.125
Inversiones con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	4,54	1.205,00	5.472	8.162
Total inversiones en activos financieros			38.549	47.216
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	3,55	1.196,00	4.245	6.724
Pesos uruguayos	0,03	30,22	1	-
Shekel	-	357,24	1	1
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			4.247	6.725
Total Activo			87.162	92.844
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	0,74	1.205,00	897	2.309
Pesos uruguayos	0,43	30,22	13	24
Deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,01	1.205,00	13	20
Total Deudas comerciales y otras deudas			923	2.353
Préstamos				
Dólares estadounidenses	1,39	1.205,00	1.680	5.288
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	35,05	1.205,00	42.236	44.529
Total Préstamos			43.916	49.817
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,02	1.205,00	29	6
Total Instrumentos financieros derivados			29	6
Provisiones				
Shekel	89,19	357,24	31.863	28.322
Total Provisiones			31.863	28.322
Total Pasivo			76.731	80.498

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Tyrus Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

26. Otros hechos relevantes del ejercicio

Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendos en efectivo

Con fecha 31 de marzo de 2025, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 64.893 millones, el cual será abonado en 10 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista y que se computarán en moneda homogénea de la fecha del pago de cada una de las cuotas. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas. Al 30 de junio de 2025, se cobró la primera cuota.

27. Hechos posteriores

Durante agosto 2025 la sociedad realizó aportes por un total de USD 6.265.782,63 en efectivo y en especie a Golden Juniors Segregated Portfolio, un fondo de inversión que cuenta con distintos portafolios segregados, cuyo administrador de inversiones es una sociedad controlada en forma directa por el Sr. Eduardo Sergio Elsztain, Presidente de la Sociedad.

Asimismo y a través de una colocación privada bajo la modalidad "bought deal", Tyrus S.A. suscribió 6.250.000 unidades de Argenta Silver Corp a un precio de C\$0,40 por Unidad, por un monto total de C\$2.500.000, equivalente a USD 1.818.050. Cada Unidad consiste en una acción ordinaria de Argenta Silver Corp y la mitad de un warrant transferible (cada warrant completo, otorga al tenedor el derecho a adquirir una acción a un precio de C\$0,60 en cualquier momento antes del 12 de agosto de 2028).

**Señores
TYRUS S.A.
Presente**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros Consolidados de TYRUS S.A. (la Sociedad), en pesos argentinos al 30 de Junio de 2025 que comprenden el Estado de situación financiera consolidado al 30 de Junio de 2025, los Estados consolidados de resultados y de Otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de fl

ujo de efectivo por el ejercicio de doce meses finalizado el 30 de Junio de 2025 y las notas que los complementan. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la Sociedad.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de TYRUS S.A. al 30 de Junio de 2025, reflejan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, su situación financiera consolidada al 30 de Junio de 2025 así como su resultado consolidado, las variaciones en su patrimonio neto y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de doce meses iniciado el 1º de Julio de 2024 y finalizado el 30 de Junio de 2025, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Bases para la Opinión

Hemos conducido nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades respecto de esas normas se describen más detalladamente en el párrafo “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los Estados Financieros” en nuestro Dictamen. Somos independientes de la Sociedad de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales, establecido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores, al mismo tiempo que con los requerimientos éticos que son relevantes para una auditoría de Estados Financieros en Uruguay, habiendo cumplido con todas las responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética mencionado. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer las bases para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección en relación a los Estados Financieros

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y adecuada presentación de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en Uruguay y por el Control

Interno que entienda necesario para permitir que la preparación de los Estados Financieros esté libre de errores materiales debido a fraude o a error.

Al preparar los Estados Financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha exponiendo, cuando corresponda, asuntos relacionados con la empresa en marcha y por utilizar las Normas Contables para Empresa en Marcha, a menos que tenga intenciones de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones o no tenga alternativa realista para evitarlo.

La Dirección es responsable por supervisar el proceso de la información contable de la Sociedad y la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos consisten en obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros considerados en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o por error, y emitir un Dictamen de Auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una Auditoría conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Afirmaciones erróneas pueden derivarse tanto de fraude como de error y son consideradas materiales o significativas si, individualmente o en forma agregada, pudiera razonablemente esperarse que influyeran en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos Estados Financieros.

Como parte de una Auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional a lo largo de su desarrollo. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, sean debidos a fraude o a error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de Auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos una evidencia de Auditoría suficiente y adecuada para proveer una base a la emisión de nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo resultante de fraude es mayor que uno derivado de error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones falsas y apartamientos del Control Interno.
- Obtenemos una comprensión del Control Interno relevante para la Auditoría a efectos de diseñar los procedimientos de Auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones comunicadas por la Dirección.

- Concluimos sobre la adecuación del uso por parte de la Dirección de las bases contables aplicables a la hipótesis de negocio en marcha y, basados en la evidencia de Auditoría obtenida, analizamos si existe incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan implicar duda significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro Dictamen de Auditoría, respecto de las revelaciones contenidas en los Estados Financieros o, si esas revelaciones no fueran adecuadas, a modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de Auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Dictamen. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían causar que la Sociedad pudiera dejar de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo sus revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y los eventos subyacentes de manera que alcancen una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad respecto de, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la Auditoría y de los hallazgos de Auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el Control Interno que identifiquemos durante nuestra Auditoría.

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

Montevideo, 2 de Septiembre de 2025

ESTUDIO BONOMI SRL
Nexia International

NICOLÁS BONOMI DEFFÉMINIS
Contador Público
CJPPU 71.165