

EFANUR S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 y por los períodos de seis meses finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Información Legal

Denominación: EFANUR S.A.

Domicilio Legal: Zabala 1422, Montevideo, Uruguay.

Actividad principal: Tiene como objeto principal la participación 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.

Fecha de inscripción en el Registro de Compañías de Uruguay:

- Del estatuto original: 28 de abril de 2011
- De la reforma de fecha 20.09.11: 04 de noviembre 2011

Fecha de vencimiento del estatuto o Contrato Social: 27 de abril de 2111

Número de inscripción en el Registro de Compañías de Uruguay:

- Del estatuto original: 8.149
- De la reforma de fecha 20.09.11: 20.301

Capital autorizado: 900.000.000 pesos uruguayos

Capital integrado: 461.751.428 pesos uruguayos

Denominación de la Sociedad controlante:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Domicilio legal de la Sociedad controlante:

Bolívar 108 – Piso 1 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires-Argentina

Actividad de la Sociedad controlante: Inmobiliaria

Capital en poder de la controlante: 461.751.428 pesos uruguayos

Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el patrimonio: 100%

EFANUR S.A.

Estados de situación financiera intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019

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

	Nota	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2019</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Inversiones en asociadas	6	1.331.354.863	1.225.283.803
Inversiones en activos financieros	8	<u>241.164.142</u>	<u>209.196.886</u>
Total del activo no corriente		<u>1.572.519.005</u>	<u>1.434.480.689</u>
Activo corriente			
Otros créditos	9	259.747.046	191.855.470
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	<u>28.161.561</u>	<u>42.879.643</u>
Total del Activo corriente		<u>287.908.607</u>	<u>234.735.113</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>1.860.427.612</u>	<u>1.669.215.802</u>
 PATRIMONIO NETO			
Capital social		132.525.370	132.525.370
Ajustes al capital		574.443.835	574.443.835
Reserva legal		50.732.671	50.732.671
Reserva por conversión		569.271.389	386.545.311
Resultados no asignados		<u>533.317.472</u>	<u>524.584.563</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>1.860.290.737</u>	<u>1.668.831.750</u>
 PASIVO			
Pasivo corriente			
Otras deudas	11	<u>136.875</u>	<u>384.052</u>
Total del pasivo corriente		<u>136.875</u>	<u>384.052</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>136.875</u>	<u>384.052</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>1.860.427.612</u>	<u>1.669.215.802</u>

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente segundo

EFANUR S.A.

Estados de resultados intermedios condensados consolidados por los períodos seis meses y tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado por participación en asociadas	6	(16.006.471)	35.355.045	(1.836.083)	3.712.646
Gastos generales y de administración	14	(1.286.390)	(2.981.105)	(854.614)	(2.327.983)
Otros resultados operativos, netos	15	(93.356)	(87.195)	(61.197)	(52.579)
Resultado operativo		(17.386.217)	32.286.745	(2.751.894)	1.332.084
Ingresos financieros	16	9.444.167	10.959.233	6.662.915	5.802.568
Costos financieros	16	-	(53.232)	-	-
Otros resultados financieros	16	25.908.127	(23.457.852)	(13.511.882)	(70.039.018)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		624	(21.427)	285	(71.231)
Resultados financieros		35.352.918	(12.573.278)	(6.848.682)	(64.307.681)
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias		17.966.701	19.713.467	(9.600.576)	(62.975.597)
Impuesto a las ganancias	12	(9.233.792)	(17.510.423)	(9.233.792)	(8.810.458)
Resultado del período		8.732.909	2.203.044	(18.834.368)	(71.786.055)
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		8.732.909	2.203.044	(18.834.368)	(71.786.055)
Interés no controlante		-	-	-	-

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente segundo

EFANUR S.A.

Estados de resultados integrales intermedios condensados consolidados por los períodos seis y tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Seis meses		Tres meses	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado del período	8.732.909	2.203.044	(18.834.368)	(71.786.055)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:				
Diferencia de conversión	182.726.078	41.931.375	(126.238.444)	(377.339.849)
Otros resultados integrales del período	182.726.078	41.931.375	(126.238.444)	(377.339.849)
Total de resultados integrales del período	191.458.987	44.134.419	(145.072.812)	(449.125.904)
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	191.458.987	44.134.419	(145.072.812)	(449.125.904)
Interés minoritario	-	-	-	-

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente segundo

EFANUR S.A.

Estados de cambios en los patrimonios intermedios condensados consolidados por los períodos seis meses finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					Interés no controlante	Total del patrimonio neto	
	Capital social	Ajuste al capital	Reserva Legal	Reserva por conversión	Resultados no asignados			Subtotal
Total al 30 de junio de 2019	132.525.370	574.443.835	50.732.671	386.545.311	524.584.563	1.668.831.750	-	1.668.831.750
Resultado del período	-	-	-	-	8.732.909	8.732.909	-	8.732.909
Otros resultados integrales del período	-	-	-	182.726.078	-	182.726.078	-	182.726.078
Total de resultados integrales del período	-	-	-	182.726.078	8.732.909	191.458.987	-	191.458.987
Total al 31 de diciembre de 2019	132.525.370	574.443.835	50.732.671	569.271.389	533.317.472	1.860.290.737	-	1.860.290.737

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					Interés no controlante	Total del patrimonio neto	
	Capital social	Ajuste al capital	Reserva Legal	Reserva por conversión	Resultados no asignados			Subtotal
Total al 30 de junio de 2018	130.730.370	573.317.505	41.071.497	473.027.255	571.054.932	1.789.201.559	-	1.789.201.559
Resultado del período	-	-	-	-	2.203.044	2.203.044	-	2.203.044
Otros resultados integrales del período	-	-	-	41.931.375	-	41.931.375	-	41.931.375
Total de resultados integrales del período	-	-	-	41.931.375	2.203.044	44.134.419	-	44.134.419
Constitución de Reserva Legal	-	-	9.661.174	-	(9.661.174)	-	-	-
Aportes de capital	1.795.000	1.126.330	-	-	-	2.921.330	-	2.921.330
Total al 31 de diciembre de 2018	132.525.370	574.443.835	50.732.671	514.958.630	563.596.802	1.836.257.308	-	1.836.257.308

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente segundo

EFANUR S.A.

Estados de flujo de efectivo intermedio condensado consolidados por los períodos seis meses finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Actividades operativas:			
Resultado del período		8.732.909	2.203.044
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias		9.233.792	17.510.423
Cambios en el valor razonable de activos financieros		(6.613.390)	27.291.302
Resultado por participaciones en asociadas		16.006.471	(35.355.045)
Diferencia de cambio		(848.797)	(8.090.446)
Diferencia de cambio por créditos con relacionadas		(18.445.940)	4.256.996
Dividendos ganados por inversión en activos financieros		(3.137.630)	(5.929.692)
Intereses ganados por créditos con relacionadas		(5.318.678)	(3.527.263)
Intereses ganados por inversión en activos financieros		(987.859)	(1.502.278)
		-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>			
Otros créditos		(1.239.239)	(2.388.522)
Otras deudas		842.920	1.569.999
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		<u>(1.775.441)</u>	<u>(3.961.482)</u>
Actividades de inversión:			
Cobro de dividendos por participaciones en asociada		52.322.191	61.774.270
Cobro de dividendos por inversiones en activos financieros		6.160.859	6.329.579
Cobro de intereses por inversiones en activos financieros		1.614.893	1.312.792
Retención de impuestos sobre dividendos cobrados por participaciones en asociada y por dividendos e intereses cobrados por inversiones en activos financieros		(17.928.254)	(10.971.075)
Créditos otorgados a partes relacionadas		(61.644.548)	(64.659.625)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(19.474.859)</u>	<u>(6.214.059)</u>
Actividades de financiación:			
Aportes de propietarios		-	2.921.330
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		<u>-</u>	<u>2.921.330</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(21.250.300)</u>	<u>(7.254.211)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10	42.879.643	823.138
Resultado por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		6.532.218	10.024.342
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	10	<u>28.161.561</u>	<u>3.593.269</u>
Operaciones que no afectan efectivo			
Disminución de asociada a través de dividendos pendientes de cobro		(581.184)	(25.209.696)

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente segundo

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

1. Información general y del negocio de la sociedad

Efanur S.A. es una sociedad anónima con acciones nominativas. Fue fundada en Montevideo el 28 de abril de 2011.

La Sociedad tiene como 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.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio, para su emisión el 10 de febrero de 2020.

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados consolidados

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2019 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)
ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2019 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

Variación de precios
Trimestral

al 31 de diciembre de 2019 (seis meses)
26%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados consolidados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF al 30 de junio de 2018. Las políticas contables más significativas se describen en los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019.

2.3. Estimaciones contables

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados consolidados, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

3. Administración del riesgo

3.1. Riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Los estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

3.2. Estimaciones de valor razonable

Desde el 30 de junio de 2019, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado). Tampoco se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad, ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

4. Políticas contables críticas, estimaciones y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019.

5. Información sobre las principales subsidiarias

Información general

La Sociedad llevó a cabo sus negocios a través de una subsidiaria operativa y de inversión; RES LP, hasta el 29 de junio de 2018. A partir de esa misma fecha, la Sociedad es accionista al 100% de una nueva subsidiaria; REIG VII. Ver porcentaje de participación y otra información relevante sobre las subsidiarias en Nota 2.3.(a) a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019.

Información sobre subsidiarias con interés no controlante significativo

A continuación, se expone la información financiera resumida de la subsidiaria.

Estados de situación financiera resumidos

	REIG VII	
	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2019
Activo		
Activo no corriente	1.550.790.130	1.414.422.856
Activo corriente	104.830.444	74.579.597
Total del activo	1.655.620.574	1.489.002.453
Pasivo		
Pasivo corriente	798.372	852.193
Total del pasivo	798.372	852.193
Activos netos	1.654.822.202	1.488.150.260

Estados de resultados y estados de resultados integrales resumidos

	REIG VII	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado por participación en asociadas	(15.677.045)	40.470.075
Gastos generales y de administración	(305.283)	(623.226)
Resultado operativo	(15.982.328)	39.846.849
Ingresos financieros	4.955.891	7.431.970
Otros resultados financieros	6.613.390	(27.291.302)
Resultados financieros	11.569.281	(19.859.332)
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	(4.413.047)	19.987.517
Impuesto a las ganancias	(9.059.436)	(17.121.089)
Resultado del período	(13.472.483)	2.866.428
Otros resultados integrales del ejercicio	180.144.433	283.887.454

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Total de resultados integrales del período	<u>166.671.950</u>	<u>286.753.882</u>
--	--------------------	--------------------

Flujos de efectivo resumidos

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operativas	(555.937)	(196.111)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	(19.800.830)	4.327.371
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(20.356.767)</u>	<u>4.131.260</u>
Resultado por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo	5.731.599	(1.469.397)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>37.012.125</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	<u>22.386.957</u>	<u>2.661.863</u>

La información precedente es la correspondiente a saldos y transacciones antes de las eliminaciones entre compañías

6. Participación en asociadas

La evolución de la inversión en asociadas de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 y para el ejercicio finalizados el 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>30 de junio de 2019</u>
Inicio del período / ejercicio	<u>1.225.283.803</u>	<u>1.362.899.071</u>
Participación en las (pérdidas) / ganancias	(16.006.471)	33.646.736
Dividendos ganados	(26.990.911)	(100.504.986)
Diferencia por conversión	149.068.442	(70.757.018)
Cierre del período / ejercicio	<u>1.331.354.863</u>	<u>1.225.283.803</u>

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

7. Instrumentos financieros por categoría

Las siguientes tablas muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos y créditos y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros".

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
31 de diciembre de 2019						
Otros créditos	259.346.172	-	-	259.346.172	400.874	259.747.046
Acciones de compañías públicas	-	195.092.873	-	195.092.873	-	195.092.873
Otros	-	-	46.071.269	46.071.269	-	46.071.269
Efectivo en caja y bancos	28.161.561	-	-	28.161.561	-	28.161.561
Total activos	287.507.733	195.092.873	46.071.269	528.671.875	-	529.072.749

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
Otras deudas	136.875	-	-	136.875	-	136.875
Total pasivos	136.875	-	-	136.875	-	136.875

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2019						
Otros créditos	191.690.013	-	-	191.690.013	165.457	191.855.470
Acciones de compañías públicas	-	-	174.039.072	174.039.072	-	174.039.072
Otros	-	-	35.157.814	35.157.814	-	35.157.814
Efectivo en caja y bancos	42.879.643	-	-	42.879.643	-	42.879.643
Total activos	234.569.656	-	209.196.886	443.766.542	165.457	443.932.000

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
Otras deudas	381.845	-	-	381.845	2.207	384.052
Total pasivos	381.845	-	-	381.845	2.207	384.052

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero 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. Un mercado se considera activo si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente. Debido a que un precio con cotización en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible. La Sociedad no ha asignado instrumentos financieros a este nivel.

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. Al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 la Sociedad ha asignado a este nivel las acciones preferidas de Condor.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que no haya disponible información observable de mercado. Los datos incorporados reflejan estimaciones que tendría en cuenta un participante de mercado para fijar los precios que los actores del mercado considerarán al fijar precios. La Sociedad utiliza la mejor información disponible, inclusive datos internos. Al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 la Sociedad ha asignado a este nivel el promissory note de Condor.

El Área de Finanzas de la Sociedad cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros, 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 evaluación al momento de la adquisición del activo, y de ser necesario, trimestralmente, en línea con los informes trimestrales de la Sociedad.

La política de la Sociedad 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.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 las acciones preferidas de Condor fueron transferidas del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable al nivel 2.

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019:

	Promissory note de Condor	Acciones preferidas	Total
Saldos al 30 de junio de 2018	41.884.311	222.773.159	264.657.470
Diferencia por conversión	(1.545.354)	(8.803.515)	(10.348.869)
Total de resultados reconocidos en el ejercicio (1)	(5.181.142)	(39.930.572)	(45.111.714)
Traspaso a nivel 2	-	(174.039.072)	(174.039.072)
Saldos al 30 de junio de 2019	35.157.815	-	35.157.815
Diferencia por conversión	4.300.064	-	4.300.064
Total de resultados reconocidos en el período (1)	6.613.390	-	6.613.390
Saldos al 31 de diciembre de 2019	46.071.269	-	46.071.269

(1) El resultado no se encuentra realizado a la fecha de los estados financieros y se expone en la Nota 16 dentro de "otros ingresos y egresos financieros".

Condor

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad era tenedora de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,72% del capital social y votos de la sociedad. Asimismo era titular de 325.752 acciones preferidas serie E (las cuales son convertibles en 235.285 acciones ordinarias) y mantenía un promissory note convertible en 64.964 acciones ordinarias (a razón de US\$ 10,4 por acción).

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en el precio del activo subyacente de los instrumentos financieros (dato observable en el mercado) de Nivel 3 al 31 de diciembre de 2019, disminuiría el resultado antes de impuestos en \$ 3,75 millones.

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en el spread de crédito (dato no observable en el mercado) utilizado en el modelo de valuación de los instrumentos financieros de Nivel 3 al 31 de diciembre de 2019, aumentaría el resultado antes de impuestos en \$ 1,04 millones. La tasa utilizada al 31 de diciembre del 2019 fue de 13,14%.

Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente con instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos. La Sociedad utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de nivel 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

Descripción	Modelo de precio	Método de precio	Parámetros	Rango
Promissory Note de Condor	Arbol binomial	Precio teórico	Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor)	Precio del subyacente 10,5 a 11,5 Volatilidad de la acción 58% a 78% Tasa de interés de mercado 1,5% a 3%

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

8. Inversiones en activos financieros

La composición de las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2019
No corriente		
Inversiones en activos financieros		
Promissory Note Condor (Partes relacionadas Nota 17)	46.071.269	35.157.814
Acciones preferidas Condor (Partes relacionadas Nota 17)	195.092.873	174.039.072
Total de inversiones en activos financieros no corrientes	241.164.142	209.196.886
Total de inversiones en activos financieros	241.164.142	209.196.886

9. Otros créditos

La composición de otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019		30 de junio de 2019	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Créditos impositivos	80.357	80.357	25.479	25.479
Anticipo a proveedores	3.101	3.101	-	-
Gastos pagados por adelantado	317.416	317.416	139.978	139.978
Total otros créditos	400.874	400.874	165.457	165.457
Partes relacionadas (Nota 17)	259.346.172	259.346.172	191.690.013	191.690.013
Total otros créditos	259.747.046	259.747.046	191.855.470	191.855.469

Los valores razonables de otros créditos se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

10. Información de flujo de efectivo

La siguiente tabla muestra los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2019
Efectivo en caja y bancos	28.161.561	42.879.643
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	28.161.561	42.879.643

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

11. Otras deudas

La composición de otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019		30 de junio de 2019	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Otras deudas	-	-	139.978	139.978
Provisión para gastos	134.453	134.453	238.820	238.820
Otros impuestos a pagar	-	-	2.207	2.207
Total otras deudas	134.453	134.453	381.005	381.005
Partes relacionadas (Nota 17)	2.422	2.422	3.047	3.047
Total otras deudas	136.875	136.875	384.052	384.052

Los valores razonables de otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

12. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para los períodos, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde la Sociedad 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 detalle del cargo por el impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Impuesto a las ganancias corrientes	(9.233.792)	(17.510.423)
Impuesto a las ganancias	(9.233.792)	(17.510.423)

13. Patrimonio neto

Capital social y Aportes a Capitalizar

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de Pesos uruguayos 1 por acción y un voto cada una. No se registraron movimientos para el período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2019:

	Pesos Uruguayos
Capital Social al 30.06.2019	461.751.428
Capital Social al 31.12.2019	461.751.428

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Reserva legal

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

14. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de la línea "Gastos generales y de administración".

Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad.

	Gastos generales y de administración	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Honorarios	631.751	810.296
Gastos bancarios	23.252	74.537
Impuestos, tasas y contribuciones	621.856	2.096.272
Viáticos, movilidad y librería	9.531	-
Total de gastos por naturaleza	1.286.390	2.981.105

15. Otros Resultados operativos, netos

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Otros resultados operativos	(93.356)	(87.195)
Total de otros resultados operativos, netos	(93.356)	(87.195)

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

16. Resultados financieros, netos

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	6.306.537	5.029.541
Dividendos ganados	3.137.630	5.929.692
Total ingresos financieros	9.444.167	10.959.233
Costos financieros:		
Otros costos financieros	-	(53.232)
Total costos financieros	-	(53.232)
Otros ingresos y egresos financieros:		
Resultado por la valuación de activos financieros	6.613.390	(27.291.302)
Diferencia de cambio, neto	19.294.737	3.833.450
Total otros ingresos y egresos financieros	25.908.127	(23.457.852)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	624	(21.427)
Total resultados financieros, netos	35.352.918	(12.573.278)

17. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas a la misma. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controladora.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controladora o controladas.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

17.1 Prestaciones o recepciones de servicios:

Dentro de la operatoria habitual de los negocios llevados a cabo por la Sociedad, la misma presta y recibe diferentes tipos de servicios, de los cuáles los más significativos son:

Reintegro de gastos

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Con el objetivo de aprovechar y optimizar las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa y de mejorar las economías de escala, en ciertas ocasiones se realizan compras de servicios a nombre de una compañía cuyo costo posteriormente se distribuye a diferentes compañías en función de su utilización efectiva.

En estos casos se realizan distribuciones de gastos y facturaciones de estos conceptos entre las diferentes compañías del Grupo y otras partes relacionadas.

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

	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2019	
Inversiones en activos financieros	241.164.142	209.196.886	
Otros créditos	259.346.172	191.690.013	
Otras deudas	(2.422)	(3.047)	
Total	500.507.892	400.883.852	

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2019	30 de junio de 2019	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones	102.373.446	89.040.961	Préstamos otorgados
Total Controlante	102.373.446	89.040.961	
Condor Hospitality Trust, Inc.	391.708	18.669.692	Dividendos a cobrar
	195.092.873	174.039.071	Acciones preferidas
	46.071.269	35.157.815	Promissory Note
Total Asociada	241.555.850	227.866.578	
Real Estate Strategies LLC	96.485.750	83.979.307	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	60.095.208	-	Préstamos otorgados
Jiwin S.A.	60	53	Aportes a integrar
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(2.422)	(3.047)	Honorarios a pagar
Total Relacionada	156.578.596	83.976.313	
Total	500.507.892	400.883.852	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	Descripción de las transacciones
IRSA Inversiones y Representaciones	11.046.957	(4.663.291)	Operaciones financieras
Total Controlante	11.046.957	(4.663.291)	
Condor Hospitality Trust, Inc.	10.401.783	(20.131.757)	Operaciones financieras
Total Asociada	10.401.783	(20.131.757)	
Tyrus	211.219	-	Operaciones financieras
Real Estate Strategies LLC	12.506.442	4.201.303	Operaciones financieras
Total Relacionada	12.717.661	4.201.303	
Total	34.166.401	(20.593.745)	

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

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

1. Introducción:

Hemos efectuado una revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados de **EFANUR S.A.** (“la Sociedad”) al 31 de Diciembre de 2019, que comprenden: situación financiera al 31 de Diciembre de 2019 y 30 de Junio de 2019, resultados y resultados integrales por los períodos de tres y seis meses finalizados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los períodos de seis meses finalizados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018 y notas explicativas, expresados todos en pesos argentinos ajustados por inflación. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la Sociedad.

2. Alcance:

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

3. Opinión:

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

4. Restricción de Uso:

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

Montevideo, 10 de Febrero de 2020

ESTUDIO BONOMI SRL
Nexia International

JULIO C. BONOMI DE AZEVEDO
Contador Público
Licenciado en Administración
CJPPU 20.995 – SOCIO