

EFANUR S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019 y por los períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019

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

	Nota	<u>30.09.2019</u>	<u>30.06.2019</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Inversiones en asociadas	6	1.307.083.113	1.095.861.214
Inversiones en activos financieros	8	<u>231.700.810</u>	<u>187.100.125</u>
Total del activo no corriente		<u>1.538.783.923</u>	<u>1.282.961.339</u>
Activo corriente			
Otros créditos	9	188.956.859	171.590.424
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	<u>66.345.357</u>	<u>38.350.412</u>
Total del Activo corriente		<u>255.302.216</u>	<u>209.940.836</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>1.794.086.139</u>	<u>1.492.902.175</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social		132.525.370	132.525.370
Ajustes al capital		499.769.066	499.769.066
Reserva legal		45.373.950	45.373.950
Reserva por conversión		622.045.478	345.715.835
Resultados no asignados		<u>493.829.907</u>	<u>469.174.468</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>1.793.543.771</u>	<u>1.492.558.689</u>
PASIVO			
Pasivo corriente			
Otras deudas	11	<u>542.368</u>	<u>343.486</u>
Total del pasivo corriente		<u>542.368</u>	<u>343.486</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>542.368</u>	<u>343.486</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>1.794.086.139</u>	<u>1.492.902.175</u>

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

Saúl Zang
Vicepresidente

EFANUR S.A.

Estados de resultados intermedios condensados consolidados por los periodos tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Resultado por participación en asociadas	6	(12.673.618)	28.300.119
Gastos generales y de administración	14	(386.169)	(584.135)
Otros resultados operativos, netos	15	<u>(28.762)</u>	<u>(30.959)</u>
Resultado operativo		<u>(13.088.549)</u>	<u>27.685.025</u>
Ingresos financieros	16	2.487.478	4.611.984
Costos financieros	16	-	(47.609)
Otros resultados financieros	16	35.256.207	41.660.955
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		<u>303</u>	<u>44.543</u>
Resultados financieros		<u>37.743.988</u>	<u>46.269.873</u>
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias		<u>24.655.439</u>	<u>73.954.898</u>
Impuesto a las ganancias	14	<u>-</u>	<u>(7.781.017)</u>
Resultado del período		<u>24.655.439</u>	<u>66.173.881</u>
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		24.655.439	66.173.881
Interés no controlante		-	-

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

Saúl Zang
Vicepresidente

EFANUR S.A.

Estados de resultados integrales intermedios condensados consolidados por los períodos tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Resultado del período	24.655.439	66.173.881
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:		
Diferencia de conversión	<u>276.329.643</u>	<u>374.985.021</u>
Otros resultados integrales del período	<u>276.329.643</u>	<u>374.985.021</u>
Total de resultados integrales del período	<u><u>300.985.082</u></u>	<u><u>441.158.902</u></u>
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	300.985.082	441.158.902
Interés minoritario	-	-

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

Saúl Zang
Vicepresidente

EFANUR S.A.

Estados de cambios en los patrimonios intermedios condensados consolidados por los períodos tres meses finalizados al 30 de septiembre 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	499.769.066	45.373.950	345.715.835	469.174.468	1.492.558.689	-	1.492.558.689
Resultado del período	-	-	-	-	24.655.439	24.655.439	-	24.655.439
Otros resultados integrales del período	-	-	-	276.329.643	-	276.329.643	-	276.329.643
Total de resultados integrales del período	-	-	-	276.329.643	24.655.439	300.985.082	-	300.985.082
Total al 30 de septiembre de 2019	132.525.370	499.769.066	45.373.950	622.045.478	493.829.907	1.793.543.771	-	1.793.543.771

	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	498.951.306	36.733.255	423.062.984	510.736.329	1.600.214.244	-	1.600.214.244
Resultado del período	-	-	-	-	66.173.881	66.173.881	-	66.173.881
Otros resultados integrales del período	-	-	-	374.985.021	-	374.985.021	-	374.985.021
Total de resultados integrales del período	-	-	-	374.985.021	66.173.881	441.158.902	-	441.158.902
Total al 30 de septiembre de 2018	130.730.370	498.951.306	36.733.255	798.048.005	576.910.210	2.041.373.146	-	2.041.373.146

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

Saúl Zang
Vicepresidente

EFANUR S.A.

Estados de flujo de efectivo intermedio condensado consolidados por los períodos tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.09.2019	30.09.2018
Actividades operativas:			
Resultado del período		24.655.439	66.173.881
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias		-	7.781.017
Cambios en el valor razonable de activos financieros		(5.721.718)	(5.005.039)
Resultado por participaciones en asociadas		12.673.618	(28.300.119)
Diferencia de cambio		(1.210.076)	(8.372.471)
Diferencia de cambio por créditos con relacionadas		(28.324.413)	(28.283.445)
Dividendos ganados por inversión en activos financieros		-	(2.630.115)
Intereses ganados por créditos con relacionadas		(2.293.173)	(1.436.368)
Intereses ganados por inversión en activos financieros		(194.305)	(545.501)
		-	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>			
Otros créditos		(918.364)	(1.997.877)
Otras deudas		1.236.855	1.676.760
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(96.137)	(939.277)
Actividades de inversión:			
Cobro de dividendos por participaciones en asociada		19.210.815	29.804.253
Cobro de dividendos por inversiones en activos financieros		2.232.877	-
Cobro de intereses por inversiones en activos financieros		664.329	-
Retención de impuestos sobre dividendos cobrados por participaciones en asociada y por dividendos e intereses cobrados por inversiones en activos financieros		(6.574.115)	(128.664)
Créditos otorgados a partes relacionadas		-	(39.486.547)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión		15.533.906	(9.810.958)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		15.437.769	(10.750.235)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	10	38.350.412	736.193
Ganancia por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		12.557.176	10.272.921
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	10	66.345.357	258.879
Operaciones que no afectan efectivo			
Disminución de asociada a través de dividendos pendientes de cobro		-	27.637.138

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

Saúl Zang
Vicepresidente

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 06 de noviembre de 2019.

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

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de contabilidad ("NIC" 34) "Información financiera intermedia". Los estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019 que han sido publicados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF.

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

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

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos tres ejercicios anuales y al 30 de septiembre de 2019 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>Al 30 de junio</u>	<u>al 30 de junio</u>	<u>al 30 de septiembre</u>
<u>Anual</u>	<u>2017</u>	<u>de 2018</u>	<u>de 2019</u>	<u>de 2019 (tres meses)</u>
	19%	29%	56%	13%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre 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

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

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.

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	
	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019
Activo		
Activo no corriente	1.517.408.049	1.265.022.147
Activo corriente	80.666.584	66.702.005
Total del activo	1.598.074.633	1.331.724.152
Pasivo		
Pasivo corriente	903.048	762.178
Total del pasivo	903.048	762.178
Activos netos	1.597.171.585	1.330.961.974

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

Estados de resultados y estados de resultados integrales resumidos

	REIG VII	
	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Resultado por participación en asociadas	(12.390.676)	32.843.139
Gastos generales y de administración	(197.504)	(363.218)
Resultado operativo	(12.588.180)	32.479.921
Ingresos financieros	466.054	3.175.616
Otros resultados financieros	5.721.718	5.005.039
Resultados financieros	6.187.772	8.180.655
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	(6.400.408)	40.660.576
Impuesto a las ganancias	-	(7.594.061)
Resultado del período	(6.400.408)	33.066.515
Otros resultados integrales del ejercicio	272.610.018	369.417.941
Total de resultados integrales del período	266.209.610	402.484.456

Flujos de efectivo resumidos

	REIG VII	
	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Flujo de efectivo de las actividades operativas	(36.314)	-
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	15.242.366	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	15.206.052	-
Resultado por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo	11.392.232	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	33.102.659	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	59.700.943	-

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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizados el 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019
Inicio del período / ejercicio	1.095.861.214	1.218.940.646
Participación en las (pérdidas) / ganancias	(12.673.618)	30.092.745
Dividendos ganados	-	(89.888.984)
Diferencia por conversión	223.895.517	(63.283.193)
Cierre del período / ejercicio	1.307.083.113	1.095.861.214

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 30 de septiembre 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 septiembre de 2019				
Otros créditos	188.867.471	-	-	188.867.471	89.388	188.956.859
Acciones de compañías públicas	-	187.600.577	-	187.600.577	-	187.600.577
Otros	-	-	44.100.233	44.100.233	-	44.100.233
Efectivo en caja y bancos	66.345.357	-	-	66.345.357	-	66.345.357
Total activos	255.212.828	187.600.577	44.100.233	486.913.638	-	487.003.026

	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 septiembre de 2019				
Otras deudas	540.103	-	-	540.103	2.265	542.368
Total pasivos	540.103	-	-	540.103	2.265	542.368

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	171.442.444	-	-	171.442.444	147.980	171.590.424
Acciones de compañías públicas	-	-	155.655.912	155.655.912	-	155.655.912
Otros	-	-	31.444.213	31.444.213	-	31.444.213
Efectivo en caja y bancos	38.350.412	-	-	38.350.412	-	38.350.412
Total activos	209.792.856	-	187.100.125	396.892.981	147.980	397.040.960

	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				
Otras deudas	341.512	-	-	341.512	1.974	343.486
Total pasivos	341.512	-	-	341.512	1.974	343.486

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

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

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

	Promissory note de Condor	Acciones preferidas	Total
Saldos al 30 de junio de 2018	37.460.212	199.242.383	236.702.595
Diferencia por conversión	(1.382.123)	(7.873.629)	(9.255.752)
Total de resultados reconocidos en el ejercicio (1)	(4.633.876)	(35.712.841)	(40.346.717)
Traspaso a nivel 2	-	(155.655.913)	(155.655.913)
Saldos al 30 de junio de 2019	31.444.213	-	31.444.213
Diferencia por conversión	6.934.302	-	6.934.302
Total de resultados reconocidos en el período (1)	5.721.718	-	5.721.718
Saldos al 30 de septiembre de 2019	44.100.233	-	44.100.233

(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 30 de septiembre de 2019 la Sociedad era tenedora de 2.245.100 acciones ordinarias de Condor representativas de aproximadamente 18,84% 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 30 de septiembre de 2019, disminuiría el resultado antes de impuestos en \$ 3,58 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 30 de septiembre de 2019, aumentaría el resultado antes de impuestos en \$ 1,18 millones. La tasa utilizada al 30 de septiembre del 2019 fue de 13,46%.

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 9,9 a 12,2 Volatilidad de la acción 56% a 76% Tasa de interés de mercado 1,4% a 1,7%

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 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019
No corriente		
Inversiones en activos financieros		
Promissory Note Condor (Partes relacionadas Nota 17)	44.100.233	31.444.213
Acciones preferidas Condor (Partes relacionadas Nota 17)	187.600.577	155.655.912
Total de inversiones en activos financieros no corrientes	231.700.810	187.100.125
Total de inversiones en activos financieros	231.700.810	187.100.125

9. Otros créditos

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

	30 de septiembre de 2019		30 de junio de 2019	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Créditos impositivos	6.792	6.792	22.787	22.787
Anticipo a proveedores	4.661	4.661	-	-
Gastos pagados por adelantado	82.596	82.596	125.193	125.193
Total otros créditos	94.049	94.049	147.980	147.980
Partes relacionadas (Nota 17)	188.862.810	188.862.810	171.442.444	171.442.444
Total otros créditos	188.956.859	188.956.859	171.590.424	171.590.424

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 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019
Efectivo en caja y bancos	66.345.357	38.350.412
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	66.345.357	38.350.412

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 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2019		30 de junio de 2019	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Otras deudas	280.520	280.520	125.193	125.193
Provisión para gastos	257.161	257.161	213.593	213.593
Otros impuestos a pagar	2.265	2.265	1.974	1.974
Total otras deudas	539.946	539.946	340.760	340.760
Partes relacionadas (Nota 17)	2.422	2.422	2.726	2.726
Total otras deudas	542.368	542.368	343.486	343.486

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:

	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Impuesto a las ganancias corrientes	-	(7.781.017)
Impuesto a las ganancias	-	(7.781.017)

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 tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019:

	Pesos Uruguayos
Capital Social al 30.06.2019	461.751.428
Capital Social al 30.09.2019	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	
	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Honorarios	328.893	511.486
Gastos bancarios	12.078	50.959
Impuestos, tasas y contribuciones	40.336	21.690
Viáticos, movilidad y librería	4.862	-
Total de gastos por naturaleza	386.169	584.135

15. Otros Resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Otros resultados operativos	(28.762)	(30.959)
Total de otros resultados operativos, netos	(28.762)	(30.959)

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

	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	2.487.478	1.981.869
Dividendos ganados	-	2.630.115
Total ingresos financieros	2.487.478	4.611.984
Costos financieros:		
Otros costos financieros	-	(47.609)
Total costos financieros	-	(47.609)
Otros ingresos y egresos financieros:		
Resultado por la valuación de activos financieros	5.721.718	5.005.039
Diferencia de cambio, neto	29.534.489	36.655.916
Total otros ingresos y egresos financieros	35.256.207	41.660.955
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	303	44.543
Total resultados financieros, netos	37.743.988	46.269.873

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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 que no se encuentran descriptas 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 30 de septiembre y al 30 de junio de 2019:

	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019	
Inversiones en activos financieros	231.700.810	187.100.125	
Otros créditos	188.862.810	171.442.444	
Otras deudas	(2.422)	(2.726)	
Total	420.561.198	358.539.843	

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2019	30 de junio de 2019	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones	97.211.004	79.635.865	Préstamos otorgados
Total Controlante	97.211.004	79.635.865	
	-	16.697.673	Dividendos a cobrar
Condor Hospitality Trust, Inc.	187.600.577	155.655.912	Acciones preferidas
	44.100.233	31.444.213	Promissory Note
Total Asociada	231.700.810	203.797.798	
Real Estate Strategies LLC	91.651.749	75.108.858	Préstamos otorgados
Jiwin S.A.	58	48	Aportes a integrar
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(2.422)	(2.726)	Honorarios a pagar
Total Relacionada	91.649.385	75.106.180	
Total	420.561.199	358.539.843	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2019	30 de septiembre de 2018	Descripción de las transacciones
IRSA Inversiones y Representaciones	14.074.696	9.410.158	Operaciones financieras
Total Controlante	14.074.696	9.410.158	
Condor Hospitality Trust, Inc.	5.721.718	8.180.655	Operaciones financieras
Total Asociada	5.721.718	8.180.655	
Real Estate Strategies LLC	16.542.890	20.309.655	Operaciones financieras
Total Relacionada	16.542.890	20.309.655	
Total	36.339.304	37.900.468	

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 30 de Setiembre de 2019, que comprenden: situación financiera al 30 de Setiembre de 2019 y 30 de Junio de 2019, resultados, resultados integrales, cambios en los patrimonios y flujos de efectivo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de Setiembre de 2019 y 2018 y notas explicativas, expresados todos en pesos argentinos. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la Sociedad.

2. Alcance:

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

3. Opinión:

En base a la labor realizada, manifestamos que los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados de 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 contables de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (de la República Argentina) y no debe ser usado con otro propósito.

Montevideo, 6 de Noviembre de 2019

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