EFANUR S.A.

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022 y por los períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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:

Carlos M. Della Paolera 261, piso 9, 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 2022

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

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Inversión en asociadas	6	-	16.428.128
Total del activo no corriente		-	16.428.128
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	8	4.675.274.121	4.777.870.590
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	4.717.347	8.881.311
Total del Activo corriente		4.679.991.468	4.786.751.901
TOTAL DEL ACTIVO		4.679.991.468	4.803.180.029
PATRIMONIO NETO			
Capital social	12	132.525.370	132.525.370
Ajustes al capital		2.280.142.483	2.280.142.483
Reserva legal		173.134.959	173.134.959
Reserva por conversión		272.158.311	579.830.188
Resultados no asignados		1.820.259.864	1.635.947.611
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		4.678.220.987	4.801.580.611
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	10	1.136.462	909.092
Impuesto a las ganancias a pagar		634.019	690.326
Total del pasivo corriente		1.770.481	1.599.418
TOTAL DEL PASIVO		1.770.481	1.599.418
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		4.679.991.468	4.803.180.029

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 períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Resultado por participación en asociadas	6	49.262.756	606.268.991
Gastos generales y de administración	13	(1.275.843)	(1.521.263)
Otros resultados operativos, netos	14	<u>152.821.846</u>	<u>(101.988)</u>
Resultado operativo		<u>200.808.759</u>	<u>604.645.740</u>
Ingresos financieros	15	4.879.628	36.951.431
Costos financieros	15	-	(2.691.388)
Otros resultados financieros	15	(21.473.009)	(28.568.130)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda		<u>96.875</u>	<u>(1.512)</u>
Resultados financieros		<u>(16.496.506)</u>	<u>5.690.401</u>
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias		<u>184.312.253</u>	<u>610.336.141</u>
Impuesto a las ganancias		-	(581.552)
Resultado del período		<u>184.312.253</u>	<u>609.754.589</u>
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		184.312.253	609.754.589
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 de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Resultado del período	184.312.253	609.754.589
Otros resultados integrales:		
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a ganancia o pérdida:		
Diferencia de conversión	<u>(154.744.676)</u>	<u>(277.893.888)</u>
Otros resultados integrales del período	<u>(154.744.676)</u>	<u>(277.893.888)</u>
Total de resultados integrales del período	<u>29.567.577</u>	<u>331.860.701</u>
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	29.567.577	331.860.701
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 de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					Subtotal	Total del patrimonio neto
	Capital social	Ajuste al capital	Reserva Legal	Reserva por conversión	Resultados no asignados		
Total al 30 de junio de 2022	132.525.370	2.280.142.483	173.134.959	579.830.188	1.635.947.611	4.801.580.611	4.801.580.611
Resultado del período	-	-	-	-	184.312.253	184.312.253	184.312.253
Otros resultados integrales del período	-	-	-	(154.744.676)	-	(154.744.676)	(154.744.676)
Total de resultados integrales del período	-	-	-	(154.744.676)	184.312.253	29.567.577	29.567.577
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	(152.927.201)	-	(152.927.201)	(152.927.201)
Total al 30 de septiembre de 2022	132.525.370	2.280.142.483	173.134.959	272.158.311	1.820.259.864	4.678.220.987	4.678.220.987

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					Subtotal	Total del patrimonio neto
	Capital social	Ajuste al capital	Reserva Legal	Reserva por conversión	Resultados no asignados		
Total al 30 de junio de 2021	132.525.370	2.280.142.483	173.134.959	1.633.237.931	1.198.307.579	5.417.348.322	5.417.348.322
Resultado del período	-	-	-	-	609.754.589	609.754.589	609.754.589
Otros resultados integrales del período	-	-	-	(277.893.888)	-	(277.893.888)	(277.893.888)
Total de resultados integrales del período	-	-	-	(277.893.888)	609.754.589	331.860.701	331.860.701
Total al 30 de septiembre de 2021	132.525.370	2.280.142.483	173.134.959	1.355.344.043	1.808.062.168	5.749.209.023	5.749.209.023

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 de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Actividades operativas:			
Resultado del período		184.312.253	609.754.589
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias		-	581.552
Resultado por participaciones en asociadas		(49.262.756)	(606.268.991)
Resultados financieros		16.521.829	(5.691.911)
Otros resultados		(152.927.201)	-
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>			
Otros créditos		(1.854.029)	(1.616.693)
Otras deudas		1.604.278	3.025.899
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(1.605.626)	(215.555)
Actividades de inversión:			
Pagos por préstamos otorgados		(62.782.903)	-
Dividendos cobrados		58.514.289	-
Cobros por intereses de préstamos otorgados		2.100.305	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(2.168.309)	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(3.773.935)	(215.555)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	9	8.881.311	14.708.597
Resultado por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo		(390.029)	(819.382)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	9	4.717.347	13.673.660
Operaciones que no afectan efectivo			
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros		-	1.054.560.588

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 08 de noviembre de 2022.

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 2022 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 tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 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.

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 dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de 2022</u> <u>(tres meses acumulados)</u> 22%
-----------------------------	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2022 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 2022. Las políticas contables más significativas se describen en los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022.

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 2022.

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 2022. 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.

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

3.2. Estimaciones de valor razonable

Desde el 30 de junio de 2022, 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 2022.

5. Información sobre las principales subsidiarias

Información general

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de una subsidiaria operativa y de inversión; 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 2022.

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 2022	30 de junio de 2022
Activo		
Activo no corriente	-	16.181.024
Activo corriente	4.095.269.542	4.185.712.479
Total del activo	4.095.269.542	4.201.893.503
Pasivo		
Pasivo corriente	1.963.870	2.036.271
Total del pasivo	1.963.870	2.036.271
Activos netos	4.093.305.672	4.199.857.232

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 2022	30 de septiembre de 2021
Resultado por participación en asociadas	42.324.019	579.970.896
Gastos generales y de administración	(434.452)	(695.492)
Resultado operativo	41.889.567	579.275.404
Ingresos financieros	19.320	1.938.507
Costos financieros	-	8.203.795
Resultados financieros	19.320	10.142.302
Resultado del período antes del impuesto a las ganancias	41.908.887	589.417.706
Impuesto a las ganancias	-	(581.552)
Resultado del período	41.908.887	588.836.154
Otros resultados integrales del período	(148.460.447)	(214.309.558)
Total de resultados integrales del período	(106.551.560)	374.526.596

Flujos de efectivo resumidos

	REIG VII	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Flujo de efectivo de las actividades operativas	(26.728)	-
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	(5.170.079)	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(5.196.807)	-
Resultado por diferencia de cambio de efectivo y equivalentes de efectivo	(314.546)	(2.422)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6.724.065	43.230
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	1.212.712	40.808

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 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	16.428.128	3.239.876.119
Participación en las pérdidas	49.262.756	518.398.846
Aumentos de capital y aportes	-	1.054.560.694
Distribución de dividendos	(58.514.436)	(4.374.400.359)
Diferencia por conversión	(7.176.448)	(422.007.172)
Cierre del período / ejercicio	-	16.428.128

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Inversión en Condor

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. ("Condor") firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners. Dicha venta fue aprobada por la Asamblea de accionistas de Condor llevada a cabo el 12 de noviembre de 2021 y se concretó el 19 del mismo mes por un valor de USD 305 millones. En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021.

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE. El 26 de agosto de 2022 la compañía emitió un comunicado informando que concluía el proceso de liquidación y pagó un dividendo de liquidación final de \$0.127 por acción ordinaria. A IRSA le correspondió USD 0,6 millones.

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 2022 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de septiembre de 2022				
Otros créditos	4.674.138.485	4.674.138.485	1.135.636	4.675.274.121
Efectivo en caja y bancos	4.717.347	4.717.347	-	4.717.347
Total activos	4.678.855.832	4.678.855.832	1.135.636	4.679.991.468
	Pasivos financieros a costo amortizado	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
Otras deudas	1.047.868	1.047.868	88.594	1.136.462
Total pasivos	1.047.868	1.047.868	88.594	1.136.462

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2022 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2022				
Otros créditos	4.777.155.886	4.777.155.886	714.704	4.777.870.590
Efectivo en caja y bancos	8.881.311	8.881.311	-	8.881.311
Total activos	4.786.037.197	4.786.037.197	714.704	4.786.751.901

	Pasivos financieros a costo amortizado	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
Otras deudas	798.358	798.358	110.734	909.092
Total pasivos	798.358	798.358	110.734	909.092

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de “Resultados financieros netos” en el estado de resultados y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

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. Al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022 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 2022 la Sociedad no ha asignado instrumentos financieros a este nivel.

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 2022 la Sociedad no ha asignado instrumentos financieros a este nivel.

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).

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

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.

9. Otros créditos

La composición de otros créditos de la Sociedad al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Créditos impositivos	267.912	267.912	270.163	270.163
Anticipo a proveedores	867.724	867.724	-	-
Gastos pagados por adelantado	-	-	444.541	444.541
Total otros créditos	1.135.636	1.135.636	714.704	714.704
Partes relacionadas (Nota 16)	4.674.138.485	4.674.138.485	4.777.155.886	4.777.155.886
Total otros créditos	4.675.274.121	4.675.274.121	4.777.870.590	4.777.870.590

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 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Efectivo en caja y bancos	4.717.347	8.881.311
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4.717.347	8.881.311

11. Otras deudas

La composición de otras deudas de la Sociedad al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
	Corriente	Total	Corriente	Total
Otras deudas	1.047.868	1.047.868	798.358	798.358
Otros impuestos a pagar	88.594	88.594	110.734	110.734
Total otras deudas	1.136.462	1.136.462	909.092	909.092

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

13. 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 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto a las ganancias corrientes	-	(581.552)
Impuesto a las ganancias	-	(581.552)

14. 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 2022:

	Pesos Uruguayos
Capital Social al 30.06.2022	<u>461.751.428</u>
Capital Social al 30.09.2022	<u>461.751.428</u>

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.

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

15. 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 2022	30 de septiembre de 2021
Honorarios	1.206.376	1.482.638
Gastos bancarios	43.489	16.469
Impuestos, tasas y contribuciones	19.968	-
Viáticos, movilidad y librería	6.010	22.156
Total de gastos por naturaleza	1.275.843	1.521.263

16. Otros Resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Resultado por venta de subsidiaria	152.927.201	-
Otros resultados operativos	(105.355)	(101.988)
Total de otros resultados operativos, netos	152.821.846	(101.988)

17. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	4.879.628	36.951.431
Total ingresos financieros	4.879.628	36.951.431
Costos financieros:		
Intereses perdidos	-	(2.691.388)
Total costos financieros	-	(2.691.388)
Otros ingresos y egresos financieros:		
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	-	8.203.796
Diferencia de cambio, neto	(21.473.009)	(36.771.926)
Total otros ingresos y egresos financieros	(21.473.009)	(28.568.130)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	96.875	(1.512)
Total resultados financieros, netos	(16.496.506)	5.690.401

EFANUR S.A.

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

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

18. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Otros créditos	4.674.138.485	4.777.155.886
Total	4.674.138.485	4.777.155.886

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones	373.703.382	385.780.331	Préstamos otorgados
Total Controlante	373.703.382	385.780.331	
Real Estate Strategies LLC	256.909.032	265.225.337	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	4.041.316.124	4.125.386.310	Préstamos otorgados
Jiwin S.A.	2.209.800	763.756	Préstamos otorgados
	147	152	Aportes a integrar
Total Relacionada	4.300.435.103	4.391.375.555	
Total	4.674.138.485	4.777.155.886	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de las transacciones
IRSA Inversiones y Representaciones	(10.230.347)	(13.992.521)	Operaciones financieras
Total Controlante	(10.230.347)	(13.992.521)	
Condor Hospitality Trust, Inc.	2.100.304	9.517.292	Operaciones financieras
Total Asociada	2.100.304	9.517.292	
Real Estate Strategies LLC	1.116.515	1.499.903	Operaciones financieras
Metropolitan 885 Third Av. LLC	-	27.588.054	Operaciones financieras
Total Relacionada	1.116.515	29.087.957	
Total	(7.013.528)	24.612.728	

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 2022, que comprenden: situación financiera al 30 de Setiembre de 2022 y 30 de Junio de 2022, resultados, resultados integrales, cambios en los patrimonios y flujos de efectivo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de Setiembre de 2022 y 2021 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, 8 de Noviembre de 2022

ESTUDIO BONOMI SRL
Nexia International

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