

Shefa Fiduciaria S.A.U.

**Memoria y estados financieros por el ejercicio
finalizado el 30 de junio de 2025 presentado en forma comparativa**

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Memoria

Señores Accionistas:

El Directorio de Shefa Fiduciaria S.A.U. en cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta Memoria, el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico N° 3, finalizado el 30 de junio de 2025.

Al 30 de junio de 2025 la tenencia accionaria de la Sociedad está conformada de la siguiente forma:

	%	Cantidad de acciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	100,00	100.000
Total	100,00	100.000

Shefa Fiduciaria S.A.U. es una empresa dedicada al aporte, asociación o inversión de capitales, así como también a la creación, participación y/o actuación en toda clase de contratos y operaciones de fideicomiso, y de desempeñarse como fiduciario, beneficiario y/o fideicomisario.

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	9.531.471	4.180.766
Activo corriente	4.515.378	170.770
Total del activo	14.046.849	4.351.536
Pasivo corriente	78.342.779	9.749.720
Total del pasivo	78.342.779	9.749.720
Total del patrimonio neto	(64.295.930)	(5.398.184)
Total del pasivo y patrimonio neto	14.046.849	4.351.536

El total del activo aumentó en \$ 9.695.313 pasando de \$ 4.351.536 al 30 de junio de 2024 a \$ 14.046.849 al 30 de junio de 2025. Esta variación fue originada principalmente por un aumento en los créditos fiscales y otros créditos por \$ 12.696.366 y compensado parcialmente por una disminución del activo por impuesto diferido por \$ 3.185.631.

El total del pasivo aumentó en \$ 68.593.059 principalmente por un aumento de deudas comerciales y otras deudas por \$ 58.785.169 y por un aumento de préstamos por \$ 8.807.890 con la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

El patrimonio neto disminuyó en \$ 58.897.746, pasando de \$ (5.398.184) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ (64.295.930) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta variación fue originada por el resultado del ejercicio.

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Memoria (continuación)

Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura de resultados es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	(40.494.421)	(9.071.216)
Resultados financieros, netos	(15.217.694)	(30.586)
Impuesto a las ganancias	(3.185.631)	3.185.631
Resultado del ejercicio	(58.897.746)	(5.916.171)

El resultado del ejercicio económico disminuyó en \$52.981.575, pasando de un resultado negativo de \$ 5.916,171 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 59.897.746 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha variación se debe principalmente al aumento de gastos de administración vinculado a honorarios por retribuciones y servicios y la pérdida por diferencia de cambio.

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el flujo de fondos es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(8.370.376)	(624.292)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	8.581.009	582.104
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	210.633	(42.188)

Índices del ejercicio

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez corriente				
Activo corriente	4.515.378	=	170.770	=
	78.342.779	0,058		0,018
Pasivo corriente			9.749.720	
Solvencia				
Patrimonio neto	(64.295.930)	=	(5.398.184)	=
	78.342.779	(0,821)		(0,554)
Pasivo total			9.749.720	
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	9.531.471	=	4.180.766	=
Activo total	14.046.849	0,679	4.351.536	0,961
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	(58.897.746)	=	(5.916.171)	=
Patrimonio promedio (1)	(34.847.057)	1,690	(2.440.099)	2,425
Razón del patrimonio al activo				
Patrimonio neto	(64.295.930)	=	(5.398.184)	=
Activo total	14.046.849	(4,577)	4.351.536	(1,241)

(1) Promedio simple de Patrimonio Neto al Inicio más el Patrimonio Neto al cierre.

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Memoria (continuación)

Perspectivas para el próximo ejercicio

Durante el próximo año esperamos continuar potenciando la propuesta de valor de Shefa como holding de inversión en compañías basadas en tecnología, cuya propuesta de valor (servicio o producto) potencie a los shoppings, retailers y oficinas, ya sea mejorando la experiencia de compra de los usuarios finales o eficientizando los negocios vinculados.

Se trata de un camino de triple beneficio entre Shefa, las empresas invertidas, y el ecosistema de retail y real estate generado alrededor del Grupo.

Agradecimientos

Finalmente, el Directorio agradece a proveedores y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio siguiente.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Información Legal

Denominación: Shefa Fiduciaria S.A.U.

Ejercicio económico N°: 3, iniciado el 1 de julio de 2024

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, Piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: aporte, asociación o inversión de capitales, crear, participar y/o actuar en toda clase de contratos y operaciones de fideicomiso, y de desempeñarse como fiduciario, beneficiario y/o fideicomisario.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato social: 14 de junio de 2023

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 14 de junio de 2053

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 1.990.943

Capital social: 100.000 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto	Total del capital social
Ordinarias, nominativas, no endosables, Clase A de valor nominal \$ 1 c/u y con derecho a 1 voto por acción.	100.000	100.000

Accionista mayoritario: IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, Piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad de la sociedad controlante: Inmobiliaria.

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 100.000 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante: 100%

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Activos por impuesto diferido	9	-	3.185.631
Otros créditos	6	9.531.471	995.135
Total del Activo no corriente		9.531.471	4.180.766
Activo corriente			
Otros créditos	6	4.160.030	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	355.348	170.770
Total del Activo corriente		4.515.378	170.770
TOTAL DEL ACTIVO		14.046.849	4.351.536
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		(64.295.930)	(5.398.184)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		(64.295.930)	(5.398.184)
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	65.571.104	5.785.935
Préstamos	10	12.771.675	3.963.785
Total del Pasivo corriente		78.342.779	9.749.720
TOTAL DEL PASIVO		78.342.779	9.749.720
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		14.046.849	4.351.536

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

(Socia)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Shefa Fiduciaria S.A.U.

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

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Gastos generales y de administración	11	(40.494.421)	(9.071.216)
Resultado operativo		(40.494.421)	(9.071.216)
Costos financieros	12	(604.194)	(31.375)
Otros resultados financieros	12	(16.400.234)	142.650
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	12	1.786.734	(141.861)
Resultados financieros, netos		(15.217.694)	(30.586)
Resultados antes de impuesto a las ganancias		(55.712.115)	(9.101.802)
Impuesto a las ganancias	9	(3.185.631)	3.185.631
Resultado del ejercicio		(58.897.746)	(5.916.171)
Total de resultados integrales del ejercicio		(58.897.746)	(5.916.171)

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldos al 30 de junio de 2024	100.000	451.128	(5.949.312)	(5.398.184)
Resultado del ejercicio	-	-	(58.897.746)	(58.897.746)
Saldos al 30 de junio de 2025	100.000	451.128	(64.847.058)	(64.295.930)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldos al 30 de junio de 2023	100.000	451.128	(33.141)	517.987
Resultado del ejercicio	-	-	(5.916.171)	(5.916.171)
Saldos al 30 de junio de 2024	100.000	451.128	(5.949.312)	(5.398.184)

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

(Socia)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

		30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio		(58.897.746)	(5.916.171)
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	9	3.185.631	(3.185.631)
Resultados financieros, netos		252.936	169.143
Cambios en activos y pasivos operativos			
Aumento en otros créditos		(12.696.366)	(995.135)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		59.785.169	9.303.502
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(8.370.376)	(624.292)
Actividades de financiación			
Toma de préstamos con compañías relacionadas	10	8.581.009	582.104
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		8.581.009	582.104
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		210.633	(42.188)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5	170.770	517.987
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		8.954	-
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(35.009)	(305.029)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio		355.348	170.770
Operaciones que no afectan fondos:			
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas		-	3.517.568

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

(Socia)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Notas a los Estados Financieros (Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información General y del negocio de la Sociedad

La Sociedad se constituyó el 10 de mayo de 2023 y fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 14 de junio de 2023.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse al aporte, asociación o inversión de capitales, así como también crear, participar y/o actuar en toda clase de contratos y operaciones de fideicomiso, y de desempeñarse como fiduciario, beneficiario y/o fideicomisario.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones S.A., una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York (NASDAQ).

Contexto económico en que opera la Sociedad

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

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

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

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

Shefa Fiduciaria S.A.U.

Notas a los Estados Financieros

(Importes expresados en pesos argentinos)

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 28 de agosto de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

(a) Bases de preparación

La CNV, en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con los de nuestra sociedad controlante, la Sociedad ha preparado sus estados financieros por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/12 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

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

como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. 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.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la Comisión Nacional de Valores (CNV) dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, en resultados financieros netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social"

Shefa Fiduciaria S.A.U.

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 2025 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 2023</u>	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

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

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

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

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "U\$S" son a dólares estadounidenses.

(d) Cierre de ejercicio

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

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.4 a 2.10 con las políticas contables de cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

La Sociedad informa los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto.

(g) Uso de estimaciones

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

Shefa Fiduciaria S.A.U.

juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 4.

(h) Información comparativa

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

2.2. Nuevas normas contables

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

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha

Inicialado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 28/08/25
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Shefa Fiduciaria S.A.U.

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

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ('la moneda funcional'). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su accionista Inversiones y Representaciones S.A..

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

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

2.4. Instrumentos financieros

(a) Clasificación

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

Instrumentos de deuda

(i) Activos financieros a costo amortizado

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo en caja y bancos.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido "a valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados para eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Los cambios en los valores razonables y en el resultado por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos", en el estado de resultados integrales.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no existen activos financieros de la Sociedad a valor razonable con cambios en resultados.

(b) Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios de la titularidad.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de operaciones de activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, en caso de existir, se imputan al estado de resultados integrales.

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

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura se reconoce en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocios para administrar dichos activos.

(c) Desvalorización de activos financieros

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra solo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o mas eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo y dicha desvalorización pueda medirse de manera confiable.

El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

(d) Compensación de instrumentos financieros

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

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos, y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

2.6. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

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

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. La Sociedad considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, la Sociedad considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia de la Sociedad en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

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

2.7. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.8. Préstamos

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

2.9. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como parte del patrimonio (Nota 7).

2.10. Comparabilidad de la información

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

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración del riesgo se ejerce respecto de los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el período de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado, el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros claves de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Sociedad están establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, con el fin de fijar límites de riesgo apropiados y controles para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. El marco establecido de administración de riesgos de la Sociedad, aprobado por el Directorio, incluye políticas, procedimientos, límites permitidos. La Sociedad controlante examina y supervisa el cumplimiento por parte de la gerencia de esas políticas, procedimientos y límites.

La Sociedad emplea distintos métodos para medir y manejar los distintos tipos de riesgos a los que está expuesta; entre ellos, monitorear los niveles de exposición a los riesgos de tasa de interés, de moneda extranjera, de precio, de liquidez y de crédito. La Sociedad intenta negociar solamente con contrapartes solventes, y esas evaluaciones se revisan regularmente.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

(a) Administración de riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad pueden surgir tanto de posiciones abiertas en moneda extranjera como de activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad. Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación.

Riesgo de moneda extranjera:

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

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo las más representativa el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 59.766.675 y \$ 3.963.785, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 en \$ 5.975.668 y \$ 396.786 respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo.

La Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a corto y largo plazo (Nota 10). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados. La Sociedad administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía registrados préstamos con tasa variable.

(b) Administración de riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La exposición crediticia de la Sociedad que surge de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en activos financieros está establecida en la Nota 5.

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, la Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

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

La deuda de la Sociedad se revisa continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. La Sociedad mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto.

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

Al 30 de junio de 2025

Deudas comerciales y otras deudas
Préstamos
Total

Menos de 1 año	Total
65.564.802	65.564.802
12.771.675	12.771.675
78.336.477	78.336.477

Al 30 de junio de 2024

Deudas comerciales y otras deudas
Préstamos
Total

Menos de 1 año	Total
5.785.935	5.785.935
3.963.785	3.963.785
9.749.720	9.749.720

Shefa Fiduciaria S.A.U.

(d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de capital propio.

4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad no posee estimaciones contables críticas.

5. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2025					
Activos según el estado de situación financiera					
Otros créditos (Nota 6)	4.098.530	-	4.098.530	9.592.971	13.691.501
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	31.368	-	31.368	-	31.368
- Inversiones a corto plazo	-	323.980	323.980	-	323.980
Total	4.129.898	323.980	4.453.878	9.592.971	14.046.849
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total		
30 de junio de 2025					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	65.564.802	6.302	65.571.104		
Préstamos (Nota 10)	12.771.675	-	12.771.675		
Total	78.336.477	6.302	78.342.779		

Shefa Fiduciaria S.A.U.

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Otros créditos (Nota 6)	-	-	-	995.135	995.135
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	170.770	-	170.770	-	170.770
Total	170.770	-	170.770	995.135	1.165.905
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total		
30 de junio de 2024					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	5.785.935	-	5.785.935		
Préstamos (Nota 10)	3.963.785	-	3.963.785		
Total	9.749.720	-	9.749.720		

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

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses perdidos	(495.230)	-	(495.230)
Diferencia de cambio, neta	(16.442.715)	-	(16.442.715)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	42.481	42.481
Otros costos financieros	(108.964)	-	(108.964)
Resultado neto	(17.046.909)	42.481	(17.004.428)
	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses perdidos	(27.028)	-	(27.028)
Diferencia de cambio, neta	142.650	-	142.650
Otros costos financieros	(4.347)	-	(4.347)
Resultado neto	111.275	-	111.275

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 a valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

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

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

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los

Shefa Fiduciaria S.A.U.

datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

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.

6. Otros créditos

La siguiente tabla muestra los montos de otros créditos de la Sociedad:

	30.06.2025	30.06.2024
Créditos fiscales y otros	9.531.471	995.135
Adelanto a proveedores	61.500	-
Gastos a recuperar	4.098.530	-
Total otros créditos	13.691.501	995.135
No corriente	9.531.471	995.135
Corriente	4.160.030	-
Total	13.691.501	995.135

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Al 30 de junio de 2025 y 2024 no se constituyeron provisiones por deudores incobrables.

7. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y con derecho a 1 voto por acción, ascendiendo a 100.000 acciones. Los saldos en las cuentas de capital al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

	Cantidad de acciones	Capital Social
Al 30 de junio de 2025	100.000	100.000

Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir reserva legal hasta que alcance el importe máximo legal (20% del capital social más ajuste integral del capital social). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Shefa Fiduciaria S.A.U.

8. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad:

	30.06.2025	30.06.2024
Facturas a recibir	8.185.972	5.785.935
Cuentas por pagar	10.383.830	-
Total deudas comerciales	18.569.802	5.785.935
Cargas fiscales	6.302	-
Total otras deudas	6.302	-
Partes relacionadas (Nota 13)	46.995.000	-
Total deudas comerciales y otras deudas	65.571.104	5.785.935
Corriente	65.571.104	5.785.935
Total	65.571.104	5.785.935

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 14.

9. Impuestos

El cargo por el impuesto a las ganancias de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias diferido	(3.185.631)	3.185.631
Impuesto a las ganancias	(3.185.631)	3.185.631

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	3.185.631	-
Impuesto a las ganancias	(3.185.631)	3.185.631
Saldo al cierre del ejercicio	-	3.185.631

La evolución del impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2024	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2025
Quebrantos impositivos	3.185.631	(3.185.631)	-
Activo por impuesto diferido	3.185.631	(3.185.631)	-
Activo por impuesto diferido, neto	3.185.631	(3.185.631)	-

	30.06.2023	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2024
Quebrantos impositivos	-	3.185.631	3.185.631
Activo por impuesto diferido	-	3.185.631	3.185.631
Activo por impuesto diferido, neto	-	3.185.631	3.185.631

Shefa Fiduciaria S.A.U.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente (i)	19.499.240	3.185.631
Efectos fiscales de:		
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(51.260)	(132.498)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(851.241)	132.498
Quebrantos no reconocidos	(21.782.370)	-
Impuesto a las ganancias	(3.185.631)	3.185.631

(i) La tasa aplicable es del 35 % para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias impositivas futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2025 no es probable que la Sociedad realice todos los activos por impuesto.

Al 30 de junio de 2025, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
6.528.328	2024	2029
55.715.968	2025	2030

Modificaciones impositivas – República Argentina

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

10. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Partes Relacionadas	12.771.675	3.963.785
Total préstamos	12.771.675	3.963.785
Corriente	12.771.675	3.963.785
Total préstamos	12.771.675	3.963.785

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

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	3.963.785	-
Toma de préstamos con partes relacionadas	8.581.009	4.099.672
Diferencia de cambio, neta	494.840	6.766
Intereses devengados	852.777	29.358
Resultados por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.120.736)	(172.011)
Saldos al cierre del ejercicio	12.771.675	3.963.785

Shefa Fiduciaria S.A.U.

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Capital		
Menos de un año	12.254.923	3.957.192
Total capital	12.254.923	3.957.192
Intereses		
Menos de un año	516.752	6.593
Total intereses	516.752	6.593
Total préstamos	12.771.675	3.963.785

La siguiente tabla muestra los préstamos a tasa de interés fija y variable de la sociedad, por moneda de emisión al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Peso argentino	
Préstamos por moneda y tasa	30.06.2025	30.06.2024
A tasa fija:		
Dólares estadounidenses	12.771.675	3.963.785
Subtotal préstamos a tasa fija	12.771.675	3.963.785
Total préstamos	12.771.675	3.963.785

11. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función.

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

	Gastos generales y de administración	
	30.06.2025	30.06.2024
Honorarios y retribuciones por servicios	37.217.371	8.745.142
Impuestos, tasas y contribuciones	1.063	-
Viáticos, movilidad y librería	2.236.289	-
Gastos bancarios	1.039.698	326.074
Total gastos por naturaleza	40.494.421	9.071.216

12. Resultados financieros, netos

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses perdidos	(495.230)	(27.028)
Otros costos financieros	(108.964)	(4.347)
Costos financieros	(604.194)	(31.375)
Diferencia de cambio, neta	(16.442.715)	142.650
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	42.481	-
Otros resultados financieros	(16.400.234)	142.650
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.786.734	(141.861)
Resultados financieros, netos	(15.217.694)	(30.586)

Shefa Fiduciaria S.A.U.

13. Transacciones con partes relacionados

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

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

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	(46.995.000)	-
Préstamos (Nota 10)	(12.771.675)	(3.963.785)
Total	(59.766.675)	(3.963.785)

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(46.995.000)	-	Reintegro de gastos
	(12.771.675)	(3.963.785)	Préstamos
Total controlante directa	(59.766.675)	(3.963.785)	
Total al cierre del ejercicio	(59.766.675)	(3.963.785)	

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(226.881)	135.887	Operaciones financieras
	-	(2.705.818)	Honorarios por gerenciamiento
Total controlante directa	(226.881)	(2.569.931)	
Total al cierre del ejercicio	(226.881)	(2.569.931)	

14. Pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	30.06.2025	30.06.2024
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	39.000,00	1.205,00	46.995.000	-
Total deudas comerciales y otras deudas			46.995.000	-
Préstamos				
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	10.598,90	1.205,00	12.771.675	3.963.785
Total Préstamos			12.771.675	3.963.785
Total Pasivo			59.766.675	3.963.785

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

15. Situación patrimonial y financiera de la Sociedad

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un patrimonio neto negativo de \$64.295.930, motivo por el cual se encuentra comprendida en la causal de disolución por pérdida del capital social establecido por el Art. 94, inc. 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550. Asimismo, al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un déficit de capital de trabajo de \$ 73.827.401. El Directorio se encuentra monitoreando esta situación.

Los presentes estados financieros han sido preparados utilizando principios contables aplicables a una empresa en funcionamiento y no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran requerirse si, de no resolverse la situación descripta la Sociedad se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos, incluyendo los contingentes, en condiciones diferentes al curso normal de sus negocios.

16. Hechos relevantes del ejercicio

No hubo hechos relevantes en el ejercicio.

17. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2025.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.

CUIT N° 30-71810509-5

Domicilio legal: Carlos Della Paolera N° 261, piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 28 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 (en adelante “RT 37”) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”), adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la Nota 15 a los estados financieros adjuntos, donde se describe que, al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un patrimonio neto negativo de \$64.295.930, motivo por el cual se encuentra comprendida en la causal de disolución por pérdida del capital social establecido por el Art. 94, inc. 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550. Asimismo, al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un déficit de capital de trabajo de \$ 73.827.401. El Directorio se encuentra monitoreando esta situación.

Estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria (Continuación)

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U., que:

- a) los estados financieros de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación; y
- d) al 30 de junio de 2025 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. que surge de los registros contables de la Sociedad y,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.

CUIT N° 30-71810509-5

Domicilio legal: Carlos Della Paolera N° 261, piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la Nota 15 a los estados financieros adjuntos, donde se describe que, al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un patrimonio neto negativo de \$64.295.930, motivo por el cual se encuentra comprendida en la causal de disolución por pérdida del capital social establecido por el Art. 94, inc. 5° de la Ley General de Sociedades N° 19.550. Asimismo, al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee un déficit de capital de trabajo de \$ 73.827.401. El Directorio se encuentra monitoreando esta situación.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento (Continuación)

Estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes **(Continuación)**

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. que:

- a) los estados financieros de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- b) no existe al 30 de junio de 2025 deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de SHEFA FIDUCIARIA S.A.U. que surge de los registros contables de la Sociedad y,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135