

Fideicomiso Shefa VC

**Memoria y estados financieros fiduciarios por el ejercicio
finalizado el 30 de junio de 2025 presentados en forma
comparativa con el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto
de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2024**

Fideicomiso Shefa VC

Memoria

Señores Accionistas:

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

Información sobre el Fiduciario

Denominación: Shefa Fiduciaria S.A.U.

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

Actividad: 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.

Información sobre el Fiduciante

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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

Actividad: Inmobiliaria.

Fideicomiso Shefa VC es un fideicomiso ordinario de administración cuyo objeto es el de canalizar los aportes de los fiduciantes a la evaluación, capacitación, asistencia, ejecución y desarrollo de proyectos.

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	1.148.051.494	1.139.558.339
Activo corriente	2.202.538	1.596.977
Total del activo	1.150.254.032	1.141.155.316
Pasivo corriente	46.995.000	6.262.947
Total del pasivo	46.995.000	6.262.947
Total del patrimonio neto	1.103.259.032	1.134.892.369
Total del pasivo y patrimonio neto	1.150.254.032	1.141.155.316

El total del activo no corriente aumentó en \$ 8.493.155, pasando de \$ 1.139.558.339 al 30 de junio de 2024 a \$ 1.148.051.494 al 30 de junio de 2025. Esta variación se originó principalmente por el incremento en los créditos fiscales incluidos en el rubro Créditos por ventas y otros créditos.

El total del activo corriente aumentó en \$ 605.561, pasando de \$ 1.596.977 al 30 de junio de 2024 a \$ 2.202.538 al 30 de junio de 2025. Esta variación se explica principalmente por:

- (i) un aumento de \$ 1.197.645 en el rubro Créditos por ventas y otros créditos, compuesto principalmente por créditos fiscales; y
- (ii) una disminución de \$ 592.084 en el rubro Efectivo y equivalentes de efectivo.

El total del pasivo aumentó en \$ 40.732.053, pasando de \$ 6.262.947 al 30 de junio de 2024 a \$ 46.995.000 al 30 de junio de 2025. Esta variación se debe principalmente al incremento en el rubro Deudas comerciales y otras deudas, vinculado a recuperos de honorarios por parte del fiduciante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

El patrimonio neto disminuyó en \$ 31.633.337, pasando de \$ 1.134.892.369 al 30 de junio de 2024 a \$ 1.103.259.032 al 30 de junio de 2025. Esta variación se originó principalmente por:

- (i) la recepción de \$ 7.329.208 en concepto de aportes por parte del fiduciante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.
- (ii) el resultado del ejercicio que arrojó una pérdida de \$ 38.962.545.

Fideicomiso Shefa VC

Memoria (Continuación)

Estructura de Resultados

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

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	(22.242.045)	(6.039.771)
Resultados financieros, netos	(16.720.500)	280.193
Resultado del ejercicio	(38.962.545)	(5.759.578)

La variación en el resultado del ejercicio se explica principalmente por:

- (i) el resultado operativo, que pasó de una pérdida de \$ 6.039.771 al 30 de junio de 2024 a una pérdida de \$ 22.242.045 al 30 de junio de 2025, debido al incremento de los gastos generales y de administración, principalmente por el aumento en honorarios y retribuciones por servicios por \$ 15.530.094; y
- (ii) los Resultados financieros, netos, que pasaron de una ganancia de \$ 280.193 al 30 de junio de 2024 a una pérdida de \$ 16.720.500 al 30 de junio de 2025, como consecuencia del incremento en la pérdida por diferencia de cambio generada por deudas comerciales en moneda extranjera expuestas a las fluctuaciones del tipo de cambio.

Información sobre el flujo de efectivo

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

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(7.982.437)	(347.435)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-	(1.139.383.475)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	7.329.208	1.140.651.947
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(653.229)	921.037

El mayor flujo neto de efectivo utilizado por las actividades operativas por \$ 7.635.002, se debe principalmente a la variación en el resultado del ejercicio, así como por los aumentos de los créditos por ventas y otros créditos, y el aumento de las deudas comerciales y otras deudas.

El menor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por \$ 1.139.383.475, se debe principalmente a que durante el ejercicio al 30 de junio de 2025 no hubo nuevas adquisiciones de inversiones en activos financieros.

El menor flujo neto de efectivo generado en las actividades de financiación por \$ 1.133.322.739, se debe principalmente a una disminución en la integración de aportes por parte del fiduciante.

Índices

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez corriente				
Activo corriente	2.202.538		1.596.977	
Pasivo corriente	46.995.000	= 0,047	6.262.947	= 0,255
Solvencia				
Patrimonio neto	1.103.259.032		1.134.892.369	
Pasivo total	46.995.000	= 23,476	6.262.947	= 181,207
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	1.148.051.494		1.139.558.339	
Activo total	1.150.254.032	= 0,998	1.141.155.316	= 0,999
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	(38.962.545)		(5.759.578)	
Patrimonio promedio (1)	1.119.075.701	= (0,035)	567.446.185	= (0,010)
Razón del patrimonio al activo				
Patrimonio neto	1.103.259.032		1.134.892.369	
Activo total	1.150.254.032	= 0,959	1.141.155.316	= 0,995

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

Fideicomiso Shefa VC

Memoria (Continuación)

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de los saldos, resultados y transacciones con partes relacionadas se exponen en la Nota 12 de los presentes estados financieros fiduciarios.

Perspectivas para el próximo ejercicio

Durante el próximo año esperamos continuar potenciando la propuesta de valor del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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.

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.
Fiduciaria
Presidente: Eduardo Sergio Elsztain

Fideicomiso Shefa VC

Información Legal

Denominación: Fideicomiso Shefa VC

Ejercicio económico N°: 2, iniciado el 01 de julio de 2024

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, Piso 8°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: canalizar los aportes de los fiduciarios a la evaluación, capacitación, asistencia, ejecución y desarrollo de proyectos.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato de fideicomiso: 27 de octubre de 2023

Fecha de vencimiento del contrato de fideicomiso: 15 de agosto de 2033

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 1.996.071

Información sobre el Fiduciario

Denominación: Shefa Fiduciaria S.A.U.

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

Actividad: 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.

Información sobre el Fiduciante

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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

Actividad: Inmobiliaria.

Fideicomiso Shefa VC

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	6	8.668.004	174.849
Inversiones en activos financieros	5	1.139.383.490	1.139.383.490
Total del Activo no corriente		1.148.051.494	1.139.558.339
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	6	1.873.498	675.853
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	329.040	921.124
Total del Activo corriente		2.202.538	1.596.977
TOTAL DEL ACTIVO		1.150.254.032	1.141.155.316
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.103.259.032	1.134.892.369
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.103.259.032	1.134.892.369
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	46.995.000	6.262.947
Total del Pasivo corriente		46.995.000	6.262.947
TOTAL DEL PASIVO		46.995.000	6.262.947
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		1.150.254.032	1.141.155.316

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

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

(Socio)

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

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.
Fiduciaria
Presidente: Eduardo Sergio Elsztain

Fideicomiso Shefa VC

Estado de Resultados Integrales Fiduciario por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Gastos generales y de administración	10	(22.242.045)	(6.039.771)
Resultado operativo		(22.242.045)	(6.039.771)
Costos financieros	11	(61.063)	(6.940)
Otros resultados financieros	11	(16.886.430)	33.219
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	11	226.993	253.914
Resultados financieros, netos		(16.720.500)	280.193
Resultados antes de impuesto a las ganancias		(38.962.545)	(5.759.578)
Impuesto a las ganancias	9	-	-
Resultado del ejercicio		(38.962.545)	(5.759.578)
Total de resultados integrales del ejercicio		(38.962.545)	(5.759.578)

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

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

(Socio)

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

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.
Fiduciaria
Presidente: Eduardo Sergio Elsztain

Fideicomiso Shefa VC

Estado de Cambios en el Patrimonio Fiduciario por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Aportes de los fiduciantes	Ajuste integral de aportes de los fiduciantes	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldo al 30 de junio de 2024	1.132.771.745	7.880.202	(5.759.578)	1.134.892.369
Integración de aportes de los fiduciantes	7.329.208	-	-	7.329.208
Resultado del ejercicio	-	-	(38.962.545)	(38.962.545)
Saldo al 30 de junio de 2025	1.140.100.953	7.880.202	(44.722.123)	1.103.259.032

	Aportes de los fiduciantes	Ajuste integral de aportes de los fiduciantes	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Integración de aportes de los fiduciantes	1.132.771.745	7.880.202	-	1.140.651.947
Resultado del ejercicio	-	-	(5.759.578)	(5.759.578)
Saldo al 30 de junio de 2024	1.132.771.745	7.880.202	(5.759.578)	1.134.892.369

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros fiduciarios.7

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

(Socio)

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

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.
Fiduciaria
Presidente: Eduardo Sergio Elsztain

Fideicomiso Shefa VC

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024 (Importes expresados en pesos argentinos)

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio	(38.962.545)	(5.759.578)
<i>Ajustes por:</i>		
Resultados financieros, netos	(61.145)	(89)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento en créditos por venta y otros créditos	(9.690.800)	(850.715)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas	40.732.053	6.262.947
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(7.982.437)	(347.435)
Actividades de inversión		
Adquisición de inversiones en activos financieros	-	(1.139.383.475)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-	(1.139.383.475)
Actividades de financiación		
Integración de aportes de los fiduciantes	7.329.208	1.140.651.947
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	7.329.208	1.140.651.947
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(653.229)	921.037
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5 921.124	-
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	61.145	87
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	5 329.040	921.124

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

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

(Socio)

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

SHEFA FIDUCIARIA S.A.U.
Fiduciaria
Presidente: Eduardo Sergio Elstain

Fideicomiso Shefa VC

Notas a los Estados Financieros Fiduciarios

(Importes expresados en pesos argentinos)

1. Información General y del negocio del Fideicomiso

El Fideicomiso se constituyó el 15 de agosto de 2023 y fue inscripto en el Registro Público de Comercio el 27 de octubre de 2023.

El Fideicomiso tiene por objeto canalizar los aportes de los fiduciantes a la evaluación, capacitación, asistencia, ejecución y desarrollo de proyectos.

El Fiduciante del Fideicomiso 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).

El Fiduciario es Shefa Fiduciaria S.A.U., una compañía argentina que 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.

Bienes fideicomitados: los aportes de los fiduciantes y los bienes que con ellos se adquieran, incluidos los contratos que se suscriban, sus derechos y obligaciones.

Contexto económico en el que operó el Fideicomiso

El Fideicomiso 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).

Fideicomiso Shefa VC

- 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.

La Dirección del Fideicomiso 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 fiduciarios del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Los presentes estados financieros fiduciarios han sido aprobados para su emisión por el Directorio de Shefa Fiduciaria S.A.U., en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso, 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 Comisión Nacional de Valores ("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 Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), 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 Fideicomiso 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 del Fideicomiso con los del Fiduciante, la Fideicomiso ha preparado sus estados financieros fiduciarios por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 bajo las Normas de Contabilidad NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/12 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros fiduciarios del Fideicomiso por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, 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 fiduciarios han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad 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 fiduciarios, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Fideicomiso Shefa VC

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 Comerciales 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 fiduciarios.
- 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 del Fideicomiso se incluye en el estado de resultados integrales fiduciario, 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:

- Los aportes de los fiduciarios fueron reexpresados desde la fecha de suscripción. El monto resultante fue incorporado en la cuenta “Ajuste integral de los aportes de los fiduciarios”.

Fideicomiso Shefa VC

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros fiduciarios 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 fiduciario 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 fiduciarios 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 del Fideicomiso comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.8 con las políticas contables de cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

El Fideicomiso informa los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros fiduciarios a una fecha determinada requiere que el Fiduciario 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 fiduciarios. Los juicios más significativos realizados por el Fiduciario en la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 4.

Fideicomiso Shefa VC

(h) Información comparativa

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.

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 el Fideicomiso en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Fideicomiso

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Fideicomiso 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.	30-6-25
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-25

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

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Fideicomiso

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

Fideicomiso Shefa VC

<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 Fiduciarios 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 Fiduciarios 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 Fiduciarios no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

Fideicomiso Shefa VC

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros del Fideicomiso se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ('la moneda funcional'). Los estados financieros fiduciarios se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación del Fideicomiso y de su fiduciante IRSA 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 moneda extranjera 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 fiduciario dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

2.4. Instrumentos financieros

(a) Clasificación

El Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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, los activos financieros a costo amortizado de la Fideicomiso comprenden efectivo en caja y bancos e Inversiones en activos financieros.

(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". El Fideicomiso 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 fiduciario.

Al 30 de junio de 2025, los activos financieros del Fideicomiso a valor razonable con cambios en resultados comprenden Inversiones en activos financieros.

Fideicomiso Shefa VC

(b) Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual el Fideicomiso 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, el Fideicomiso 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 fiduciario.

En general, el Fideicomiso utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Fideicomiso 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.

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

(c) Desvalorización de activos financieros

El Fideicomiso 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 más 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 y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Fideicomiso Shefa VC

Se constituye una previsión 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, el Fideicomiso mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual.

Para créditos homogéneos no significativos, el Fideicomiso evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. El Fideicomiso considera diferentes factores para calcular el monto de la previsión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las previsiones por incobrabilidad, el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 previsión 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 previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales fiduciario 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 fiduciario.

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. Aportes de los fiduciantes

Los aportes de los fiduciantes se clasifican como parte del patrimonio del Fideicomiso (Nota 7).

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

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso 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 del Fideicomiso. El marco establecido de administración de riesgos del Fideicomiso incluye políticas, procedimientos, límites permitidos. El Fideicomiso controlante examina y supervisa el cumplimiento por parte de la gerencia de esas políticas, procedimientos y límites.

Fideicomiso Shefa VC

El Fideicomiso 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. El Fideicomiso 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 Fideicomiso. 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 del Fideicomiso 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. El Fideicomiso 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:

El Fideicomiso publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero eventualmente realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera del Fideicomiso. 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 del Fideicomiso se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, el Fideicomiso opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo las más representativa el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025, el valor total contable neto de los instrumentos del Fideicomiso nominados en dólares equivale a la suma de ARS 46.995.000. El Fideicomiso estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense respecto del peso argentino aumentaría la pérdida antes de impuestos por un monto de ARS 4.699.500. Una depreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales fiduciario. Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso no poseía instrumentos nominados en dólares.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros del Fideicomiso. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

(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 el Fideicomiso. El Fideicomiso está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

Fideicomiso Shefa VC

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 el Fideicomiso son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. El Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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

El Fideicomiso 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 del Fideicomiso. 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 Fideicomiso intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

El Fideicomiso 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. El Fideicomiso 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 del Fideicomiso se revisa continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Fideicomiso 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 del Fideicomiso, 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
Total
Al 30 de junio de 2024
Deudas comerciales y otras deudas
Total

Menos de 1 año	Total
46.995.000	46.995.000
46.995.000	46.995.000
Menos de 1 año	Total
6.262.947	6.262.947
6.262.947	6.262.947

(d) Administración de riesgo de capital

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

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

Fideicomiso Shefa VC

4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas del Fideicomiso 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 fiduciarios. 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 el Fideicomiso 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 instrumento financiero 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 del Fideicomiso 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					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	-	-	-	10.541.502	10.541.502
Inversiones en activos financieros					
- Inversiones no corrientes	1.139.383.490	-	1.139.383.490	-	1.139.383.490
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.893	-	1.893	-	1.893
- Inversiones a corto plazo	-	327.147	327.147	-	327.147
Total	1.139.385.383	327.147	1.139.712.530	10.541.502	1.150.254.032
	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)	46.995.000	-	46.995.000		
Total	46.995.000	-	46.995.000		
	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					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	-	-	-	850.702	850.702
Inversiones en activos financieros					
- Inversiones no corrientes	1.139.383.490	-	1.139.383.490	-	1.139.383.490
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	14.750	-	14.750	-	14.750
- Inversiones a corto plazo	-	906.374	906.374	-	906.374
Total	1.139.398.240	906.374	1.140.304.614	850.702	1.141.155.316
	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)	6.262.947	-	6.262.947		
Total	6.262.947	-	6.262.947		

Fideicomiso Shefa VC

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	(434)	-	(434)
Diferencia de cambio, neta	(16.708.731)	-	(16.708.731)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(177.699)	(177.699)
Otros costos financieros	(60.629)	-	(60.629)
Resultado neto	(16.769.794)	(177.699)	(16.947.493)
	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	33.219	33.219
Otros costos financieros	(6.940)	-	(6.940)
Resultado neto	(6.940)	33.219	26.279

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.

La política del Fideicomiso 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. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los Créditos por ventas y otros créditos del Fideicomiso al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Créditos fiscales y otros	10.541.502	850.702
Total otros créditos	10.541.502	850.702
Total créditos por ventas y otros créditos	10.541.502	850.702
No corriente	8.668.004	174.849
Corriente	1.873.498	675.853
Total	10.541.502	850.702

7. Patrimonio

Aportes de los fiduciarios

El patrimonio neto se encuentra formado por los aportes de los fiduciarios, los cuales están conformados por “aportes para inversiones”, “aportes para gestión” y “aportes adicionales”.

Al 30 de junio de 2025 el único fiduciario es IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Fideicomiso Shefa VC

8. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de Deudas comerciales y otras deudas del Fideicomiso al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Facturas a recibir	-	2.892.967
Total deudas comerciales	-	2.892.967
Partes relacionadas (Nota 12)	46.995.000	3.369.980
Total deudas comerciales y otras deudas	46.995.000	6.262.947
Corriente	46.995.000	6.262.947
Total	46.995.000	6.262.947

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Fideicomiso expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 13.

9. Impuestos

El impuesto a las ganancias correspondiente al Fideicomiso lo declara su fiduciante y beneficiario IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

10. Gastos por naturaleza

El Fideicomiso presenta el Estado de resultados integrales fiduciario clasificando los gastos según su función.

Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Fideicomiso por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024:

	Gastos generales y de administración
Honorarios y retribuciones por servicios	21.255.574
Gastos bancarios	986.471
Total gastos por naturaleza al 30.06.2025	22.242.045

	Gastos generales y de administración
Honorarios y retribuciones por servicios	5.725.480
Gastos bancarios	314.291
Total gastos por naturaleza al 30.06.2024	6.039.771

11. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros netos del Fideicomiso por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses perdidos	(434)	-
Otros costos financieros	(60.629)	(6.940)
Costos financieros	(61.063)	(6.940)
Diferencia de cambio, neta	(16.708.731)	-
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	(177.699)	33.219
Otros resultados financieros	(16.886.430)	33.219
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	226.993	253.914
Resultados financieros, netos	(16.720.500)	280.193

12. Transacciones con partes relacionados

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

Fideicomiso Shefa VC

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)	(3.369.980)	
Total	(46.995.000)	(3.369.980)	

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(46.995.000)	(3.369.980)	Alquileres y servicios recibidos
Total controlante directa	(46.995.000)	(3.369.980)	
Total al cierre del ejercicio	(46.995.000)	(3.369.980)	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(2.705.819)	Honorarios por gerenciamiento
Total controlante directa	-	(2.705.819)	
Total al cierre del ejercicio	-	(2.705.819)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultado por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 y por el ejercicio irregular iniciado el 15 de agosto de 2023 y finalizado al 30 de junio de 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	7.329.208	1.140.651.947	Aportes de los fiduciantes recibidos
Total	7.329.208	1.140.651.947	

13. 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				
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	39.000	1.205,00	46.995.000	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			46.995.000	-
Total Pasivo			46.995.000	-

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

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

14. Capital de trabajo negativo

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso posee un déficit de capital de trabajo de \$ 44.792.462. El Fiduciario se encuentra monitoreando esta situación.

15. Hechos posteriores

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

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los señores Presidente y Directores de
SHEFA FIDUCIARIA S.A.U
CUIT 30-71810509-5
Fiduciarios del FIDEICOMISO SHEFA VC
CUIT N° 30-71832566-4
Domicilio legal: Carlos Della Paolera N° 261, piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros fiduciarios

Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Incertidumbre significativa relacionada con empresa en funcionamiento

Sin modificar nuestra opinión, destacamos la información contenida en la Nota 14 a los estados financieros adjuntos, donde se describe que, al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso posee un déficit de capital de trabajo de \$ 44.792.462. El Fiduciario se encuentra monitoreando esta situación.

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

El Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso son responsables de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros fiduciarios ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros fiduciarios 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 fiduciarios, 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 del Directorio y la Gerencia del fideicomiso en relación con los estados financieros fiduciarios

El Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U. han optado y son responsables por la preparación y presentación razonable de los estados financieros fiduciarios 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 fiduciarios, el Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U. es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso 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 el Directorio y la Gerencia tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros fiduciarios 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 fiduciarios.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

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

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 fiduciarios, 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 del Fideicomiso.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U., 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros fiduciarios, 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 el Directorio y la Gerencia de Shefa Fiduciaria S.A.U. 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 de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos respecto de FIDEICOMISO SHEFA VC, que:

- a) los estados financieros fiduciarios de FIDEICOMISO SHEFA VC surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; y
- b) no existe al 30 de junio de 2025 deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de FIDEICOMISO SHEFA VC según surge de los registros contables del Fideicomiso.

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