

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022

Índice:

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Estado de Resultados Fiduciario

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Notas

Anexos

Informe de Revisión sobre los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Denominación del Fideicomiso:

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Actividad principal:

Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022,
expresados en moneda homogénea

Plazo del Fideicomiso:

Los bienes fideicomitidos se sujetarán a la propiedad fiduciaria hasta el pago total de los servicios de los valores fiduciarios, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes si los hubiera.

En ningún caso excederá el plazo establecido por el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Fecha de cierre del período :

31 de diciembre

Información del Fiduciario:

Denominación:

TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Domicilio legal:

Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal:

Servicios Financieros

Información del Fiduciante:

Denominación:

Cencosud S.A.

Domicilio legal:

Suipacha 1111, Piso 18°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

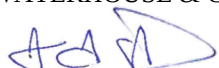
Al 30 de septiembre de 2022,
expresado en moneda homogénea

	30.09.22 \$		30.09.22 \$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos (Nota 4.1)	89.087.996	Valores de deuda fiduciaria (Notas 4.4 y 5)	1.636.491.323
Inversiones (Anexo C)	527.419.976	Cuentas por pagar (Notas 4.5 y 5)	7.946.127
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 4.2. a y 5)	1.056.120.343	Deudas fiscales (Notas 4.6 y 5)	15.603.310
Créditos fiscales (Notas 4.3 y 5)	111.911		
Total del Activo Corriente	1.672.740.226	Total del Pasivo Corriente	1.660.040.760
		Total Pasivo	1.660.040.760
		PATRIMONIO NETO	
		(según estado correspondiente)	12.699.466
Total del Activo	1.672.740.226	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	1.672.740.226

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios .

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Jorge Sodano
Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022,
expresado en moneda homogénea

	30.09.22
	\$
Intereses ganados créditos fideicomitidos	277.410.580
Intereses punitivos cobrados	2.273.472
Intereses por Valores de Deuda Fiduciaria	(266.646.913)
Gastos de administración (Anexo A)	(37.764.788)
Cargo neto por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(19.628.491)
Resultados financieros y por tenencia generados por activos:	
Resultado por Fondos Comunes de Inversión	45.450.678
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	5.958.872
Resultado del período – Ganancia	7.053.410

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios .

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Jorge Sodano
Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022,
expresado en moneda homogénea

Rubros	Reserva por sobreintegración \$	Ajuste de reserva por sobreintegración \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Constitución de reserva	4.628.806	1.017.250	-	5.646.056
Resultado del período – Ganancia	-	-	7.053.410	7.053.410
Saldos al 30.09.22	4.628.806	1.017.250	7.053.410	12.699.466

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios .

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

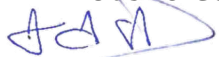
Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022
expresado en moneda homogénea

	30.09.22 \$
Variación del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.6)	-
Efecto del RECPAM sobre el efectivo (Nota 3.6)	(55.549.161)
Efectivo al cierre del período (Nota 3.6)	616.507.972
Aumento neto del efectivo	672.057.133
Causas de las variaciones del efectivo	
Actividades operativas	
Resultado del período - Ganancia	7.053.410
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por provisión por riesgo de incobrabilidad	19.628.491
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(5.958.872)
Cambios en activos y pasivos operativos	
Adquisición de créditos por cesión fiduciaria	(2.117.253.005)
Disminución de créditos por cesión fiduciaria	604.723.435
(Aumento) de créditos fiscales	(111.911)
Aumento de cuentas por pagar	8.559.221
Aumento de deudas fiscales	17.397.484
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(1.465.961.747)
Actividades de financiación	
Constitución reserva por sobreintegración	5.646.056
Emisión Valores de Deuda Fiduciaria	2.117.253.005
Intereses Valores de Deuda Fiduciaria	15.119.819
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	2.138.018.880
Aumento neto del efectivo	672.057.133

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Dr. Diego Sisto

Contador Público (UCA)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022,
expresadas en moneda homogénea

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 22 de febrero de 2022 entre TMF Trust Company (Argentina) S.A., en calidad de Fiduciario principal, y Cencosud S.A., en calidad de Fiduciante y Administrador, bajo el Programa Global de Valores Fiduciarios “Mas Cuotas II” por V.N. de hasta \$ 2.306.739.693

La creación del Programa y la oferta pública de los valores fiduciarios a ser emitidos bajo el mismo ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores mediante la Resolución N° 19.690 de 24 de agosto de 2018 y el monto del programa es hasta U\$S 250.000.000.

La constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciante en su reunión de fecha 17 de mayo de 2022, y por nota del Fiduciante de fecha 13 junio de 2022. La constitución del Fideicomiso fue aprobada por el directorio del Fiduciario en su reunión de fecha 27 de mayo de 2022.

Mediante Resolución de fecha 23 de junio de 2022 y 22 de febrero de 2022, la CNV autorizó la oferta pública de los Valores Representativos de Deuda.

Con fecha 9 de mayo de 2022, fue realizada la liquidación en el mercado de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria. La composición de los mismos es la siguiente:

	Cuotas Cencosud Serie XXIII
Fecha de vencimiento	20/05/2023
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V/N \$ 2.306.739.693
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A : 96.7% Clase B: 99.47%- Clase C 98.825%
Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$ 1.829.342.984 (pesos mil ochocientos veintinueve millones trescientos cuarenta y dos mil novecientos ochenta y cuatro) equivalente a un 79,30% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, Fondo de Reserva y las contribuciones a la Cuenta de Gastos, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 100 puntos básicos, con un mínimo de 45% nominal anual y un máximo de 52% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días) pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase; y b) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos correspondientes a los Créditos pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B ("VD FB"):	Valor nominal \$ 176.753.353 (pesos ciento setenta y seis millones setecientos cincuenta y tres mil trescientos cincuenta y tres) equivalente a un 7,66% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, Fondo de Reserva, las contribuciones a la Cuenta de Gastos y una vez cancelados la totalidad de los VDFA, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 100 puntos básicos, con un mínimo de 45% nominal anual y un máximo de 52% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VD FB considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días) pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase; y b) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos correspondientes a los Créditos pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase.
Valores de Deuda Fiduciaria Clase C ("VD FC"):	Valor nominal \$ 300.643.356 (pesos trescientos millones seiscientos cuarenta y tres mil trescientos cincuenta y seis) equivalente a 13,03% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, las contribuciones a la Cuenta de Gastos y una vez cancelados la totalidad de los VDFA y VD FB, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 100 puntos básicos, con un mínimo de 45% nominal anual y un máximo de 52% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VD FC considerando para su cálculo un año de 360 días (12 meses de 30 días) pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase; y b) en concepto de amortización, la totalidad de los ingresos correspondientes a los Créditos pagaderos conforme, de manera indicativa, se detalla en el Cuadro Teórico de Pago de Servicios de la Clase.
Sobreintegración	Valor nominal de la Sobreintegración: \$ 4.628.806 (pesos cuatro millones seiscientos veintiocho mil ochocientos seis) equivalente al 0,20% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por el Fideicomiso para la preparación de los Estados Contables Fiduciarios Intermedios:

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

2.1 Preparación y presentación de los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables profesionales argentinas. Tales normas, de exposición y valuación, se encuentran contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

2.2 Estimaciones contables

La preparación de Estados Contables Fiduciarios Intermedios a una fecha determinada requiere que el Directorio del 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 período. El Directorio del Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión para créditos incobrables, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias y las provisiones para gastos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios.

2.3 Información comparativa

El Fideicomiso inició sus operaciones el 23 de junio de 2022, por lo tanto, el estado de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario no incluyen información comparativa como lo requieren las normas contables profesionales.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

2.4 Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubicó por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debió ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE confirmó esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.Á.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

2.4 Unidad de medida (Cont.)

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 contables, 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.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios Al 30 de septiembre de 2022.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, 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 contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS (Cont.)

2.4 Unidad de medida (Cont.)

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables;
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial 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 coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

2.5 Información por segmentos

Referente a lo establecido en las Resoluciones Técnicas Nros. 18 y 19 sobre información a brindar por segmentos de negocios; a lo explicitado en el punto 8.2 de la mencionada Resolución Técnica N° 18 (Definiciones) y a la situación actual del Fideicomiso, se ha considerado que no corresponde dicha segmentación dado la inexistencia de negocios diferenciables en la explotación de los bienes fideicomitidos.

NOTA 3: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA

A continuación se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los Estados Contables Fiduciarios Intermedios :

3.1 Activos y pasivos en moneda local

Los activos y pasivos en moneda local están expresados en moneda de cierre del período.

3.2 Créditos por cesión fiduciaria

Han sido valuados a su valor descontado, obtenido como resultado de la aplicación de la tasa de descuento sobre las cuotas futuras de los créditos en el momento de su transferencia.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 3: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA (Cont.)

3.2 Créditos por cesión fiduciaria (Cont.)

La previsión por riesgo de incobrabilidad, asignada a dichos créditos, ha sido calculada considerando los siguientes lineamientos:

<u>Mora</u>	<u>Situación</u>	<u>% de previsión</u>
- Sin mora o mora hasta 31 días	1	1
- De 32 – 90 días	2	5
- De 91 – 180 días	3	25
- De 181 – 365 días	4	50
- Más de 365 días	5	100

Las previsiones por riesgo de incobrabilidad asignada a los intereses devengados se determinan según las pautas mínimas establecidas en la Comunicación “A” 2729 del BCRA.

3.3 Cuentas por pagar y deudas fiscales

Los pasivos diversos han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del período, de corresponder. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse en base a la mejor estimación posible de la suma a pagar, respectivamente, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al pasivo.

3.4 Valores de deuda fiduciaria

Los valores de deuda fiduciaria han sido valuados a su valor nominal al cierre del período. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse en base a la mejor estimación posible de la suma a pagar, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al pasivo.

3.5 Resultados fiduciarios del período

Los resultados del período se exponen a sus importes reexpresados de acuerdo con lo establecido en la Nota 2.4., con independencia de que se haya efectuado su cobro o su pago.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 3: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA (Cont.)

3.6 Estado de flujo de efectivo fiduciario

A los efectos de la preparación de este estado, se ha considerado como efectivo a los rubros “Caja y bancos” e “Inversiones” al cierre del período. Las partidas incluidas se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo establecido en la Nota 2.4.

NOTA 4: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

Al 30 de septiembre de 2022, la composición de los rubros es la siguiente:

4.1 CAJA Y BANCOS

	30.09.22
Corrientes	\$
Cuenta fiduciaria recaudadora	89.087.996
Total	89.087.996

4.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	30.09.22
a. Corrientes	\$
Créditos por cesión fiduciaria	1.068.287.132
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(12.166.789)
Total	1.056.120.343

4.3 CRÉDITOS FISCALES

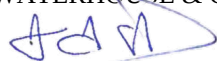
	30.09.22
Corrientes	\$
Ingresos brutos saldo a favor	111.911
Total	111.911

4.3 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	30.09.22
Corrientes	\$
Valores de deuda fiduciaria Clase "A"	1.051.604.415
Intereses devengados VDF "A" definitivo	45.569.525
Valores de deuda fiduciaria Clase "B"	176.753.353
Intereses devengados VDF "B" definitivo	22.925.769
Valores de deuda fiduciaria Clase "C"	300.643.356
Intereses devengados VDF "C" definitivo	38.994.905
Total	1.636.491.323

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 4: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO (CONT.)

4.4 CUENTAS POR PAGAR

	30.09.22
Corrientes	\$
Honorarios a pagar	7.946.127
Total	7.946.127

4.5 DEUDAS FISCALES

	30.09.22
Corrientes	\$
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	15.603.310
Total	15.603.310

NOTA 5: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 30 de septiembre de 2022, la composición del plazo de créditos y pasivos fiduciarios según su plazo estimado de cobro o pago es el siguiente:

	Créditos por cesión fiduciaria \$	Créditos fiscales \$	Valores de deuda fiduciaria \$	Cuentas por pagar \$	Deudas fiscales \$
Vencidos					
A vencer:					
4to trimestre 2022	294.403.741	-	-	7.946.127	15.603.310
1er trimestre 2023	143.442.959	-	-	-	-
2do trimestre 2023	-	-	-	-	-
3er trimestre 2023	618.273.643	-	1.462.719.161	-	-
A mas de un año	-	-	173.772.162	-	-
Subtotal al 30.09.22	1.056.120.343	-	1.636.491.323	7.946.127	15.603.310
Sin plazo establecido	-	111.911	-	-	-
Total al 30.09.22	1.056.120.343	111.911	1.636.491.323	7.946.127	15.603.310
Que no devengan interés	-	111.911	-	7.946.127	15.603.310
A tasa fija	1.056.120.343	-	1.636.491.323	-	-
Total al 30.09.22	1.056.120.343	111.911	1.636.491.323	7.946.127	15.603.310

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII**Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)****NOTA 6: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO**

Los registros contables correspondientes a los meses de junio de 2022 a septiembre de 2022, y los Estados Contables Fiduciarios Intermedios por el período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII están pendientes de ser transcritos en los libros “Diario” e “Inventario y Balances”, respectivamente.

NOTA 7: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha 9 de mayo de 2018 se sancionó la Ley N° 27.440 “Ley de Financiamiento Productivo”, que establece en su artículo 205 que no corresponderá tributar impuesto a las ganancias por las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2018, debido a que cumple con las condiciones previstas en dicho artículo que se detallan a continuación:

- Es un fideicomiso incluido en el apartado 6 del inc. a) del art. 69 de la LIG;
- Los certificados de participación y/o títulos de deuda que emitieran hayan sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores.

NOTA 8: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

El Fiduciario del Fideicomiso opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

La irrupción de la pandemia en marzo de 2020 originada por el Covid-19 ha generado consecuencias significativas a nivel global. La mayoría de los países del mundo lanzaron una serie de condicionamientos nunca antes vistos. Las distintas medidas de restricciones sanitarias impuestas fueron generando, en mayor o menor medida, un impacto casi inmediato en las economías, que vieron caer sus indicadores de producción y actividad rápidamente. Como respuesta, la mayoría de los gobiernos implementaron paquetes de ayuda fiscal para sostener el ingreso de parte de la población y reducir los riesgos de ruptura en las cadenas de pago, evitando crisis financieras y económicas, así como quiebras de empresas. Argentina no fue la excepción, con el Gobierno tomando acciones ni bien la pandemia fuera declarada.

La economía argentina se encontraba en un proceso recesivo y la irrupción de la pandemia en marzo de 2020 complejizó dicho escenario, con una caída del PBI del 9.9%.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII**Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)****NOTA 8: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (Cont.)**

Los principales indicadores en nuestro país a la fecha son los siguientes:

- La suba del PBI a 31/12/2021 alcanzó el 10,3%. Se estima una suba al 31/12/2022 de 3,5%.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 alcanzó el 66,1% (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 30 de junio de 2022, el peso se depreció 29,06% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio de referencia del BCRA (Comunicación "A" 3500).

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

El Fiduciario 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 contables del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Gastos de administración

Correspondientes al período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022,
expresados en moneda homogénea

Anexo A

Rubros	Gastos de administración 30.09.22 \$
Honorarios y servicios de terceros	10.468.935
Diversos	1.048.574
Gastos bancarios	23.600
Impuestos	26.223.679
Total	37.764.788

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Previsiones

Al 30 de septiembre de 2022,
expresadas en moneda homogénea

Anexo B

Concepto	Saldos al inicio del período	Aumento del período	Variación ajuste por inflación	Saldos al cierre del período
Deducidas del Activo	\$			
Previsión por riesgo de incobrabilidad	-	19.628.491	(7.461.702)	12.166.789
Total al 30.09.22	-	19.628.491	(7.461.702)	12.166.789

(1) El cargo del período se expone en el estado de resultados fiduciarios

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2022,
expresadas en moneda homogénea

Anexo C

Denominación y características de las inversiones	Valor de libros al cierre del período
Fondo común de inversión servicios	428.298.620
Fondo común de inversión gastos	29.281.711
Fondo común de inversión garantía	69.839.645
Saldos al 30.09.22	527.419.976

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A.



INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS INTERMEDIOS

A los señores Presidente y Directores de
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
(En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII)
Domicilio Legal: Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T. 30-71763317-9

Introducción

Hemos revisado los Estados Contables Fiduciarios Intermedios adjuntos de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario Al 30 de septiembre de 2022, los correspondientes estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario por el período de 100 días finalizado el 30 de septiembre de 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de TMF Trust Company (Argentina) S.A. en ejercicio de sus funciones exclusivas de fiduciario, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para la revisión de estados contables de períodos intermedios. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones al personal del fiduciario del fideicomiso, responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas argentinas de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría.

Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación patrimonial fiduciaria, los resultados fiduciarios de las operaciones, las variaciones en el patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario del Fideicomiso.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) tal como se menciona en nota 6, los Estados Contables Fiduciarios Intermedios del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII 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", ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Diario" los asientos contables correspondientes a los meses de junio a septiembre de 2022;
- b) excepto por lo mencionado en el punto a), los estados contables de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXIII Al 30 de septiembre de 2022 cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- c) Al 30 de septiembre de 2022, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2022.

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Dr. Diego Sisto

Contador Público (UCA)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 274 Fº 12

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 08/11/2022 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2022 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS CENCOSUD SERIE XXIII Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71763317-9, intervenida por el Dr. DIEGO LUIS SISTO. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. DIEGO LUIS SISTO

Contador Público (U.C.A.)

CPCECABA T° 274 F° 12

Firma en carácter de socio

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

T° 1 F° 17

SOCIO



*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: **unixrzq***

Legalización N° 909200

