

# **Fideicomiso Financiero**

## **Cuotas Cencosud Serie XXVII**

### **Estados Contables Fiduciarios Liquidación**

Correspondientes al ejercicio irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa

# **Fideicomiso Financiero**

## **Cuotas Cencosud Serie XXVII**

### **Estados Contables Fiduciarios de Liquidación**

Correspondientes al ejercicio irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023

### **Índice:**

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de Liquidación

Estado de Resultados Fiduciario de Liquidación

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación

Notas

Anexos

Informe de auditores independientes

Denominación del Fideicomiso:

## **Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII**

Actividad principal:

Fideicomiso Financiero

### **Estados Contables Fiduciarios de Liquidación**

Correspondientes al ejercicio irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa, 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 1.668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Fecha de cierre del ejercicio:

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  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de Liquidación

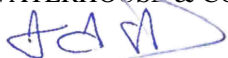
Al 31 de diciembre de 2023,  
expresado en moneda homogénea

	31.12.23 \$		31.12.23 \$
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y bancos (Nota 5.1)	11.423.745	Valores de deuda fiduciaria	-
		Cuentas por pagar (Notas 5.3 y 6)	1.546.297
		Otras deudas (5.4 y 6)	8.005.448
		Deudas fiscales (5.2 y 6)	1.872.000
		<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>11.423.745</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>11.423.745</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>11.423.745</b>
		<b>PATRIMONIO NETO</b>	-
		(según estado correspondiente)	
<b>Total del Activo</b>	<b>11.423.745</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>11.423.745</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

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

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

## Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII

### Estado de Resultados Fiduciario de Liquidación

Correspondiente al ejercicio irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
expresado en moneda homogénea

	<b>31.12.23</b>
	<b>\$</b>
Intereses ganados por créditos fideicomitados	1.348.614.153
Intereses punitorios cobrados	11.954.056
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(1.182.435.083)
Gastos de administración (Anexo A)	(224.038.105)
Cargo neto por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(41.675.558)
<b>Resultados financieros y por tenencia generados:</b>	
Resultado por fondos comunes de inversión	367.397.188
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(139.668.027)
<b>Resultado del período – Ganancia</b>	<b>140.148.624</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables fiduciarios de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación

Correspondiente al período irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
expresado en moneda homogénea

Rubros	Reserva por sob reintegración \$	Ajuste de reserva por sob reintegración \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Constitución de reserva	-	-	(140.148.624)	(140.148.624)
Resultado del período – Ganancia	-	-	140.148.624	140.148.624
<b>Saldos al 31.12.23</b>	-	-	-	-

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables fiduciarios de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

## Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación

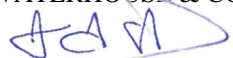
Correspondiente al período irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023, expresado en moneda homogénea

	<b>31.12.23</b>
	<b>\$</b>
<b>Variación del efectivo</b>	
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 4.8)	-
Efecto del RECPAM sobre el efectivo (Nota 4.8)	(446.375.017)
Efectivo al cierre del período (Nota 4.8)	11.423.745
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>457.798.762</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>	
<b>Actividades operativas</b>	
Resultado del período – Ganancia	140.148.624
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>	
Más:	
Cargo por previsión por riesgo de incobrabilidad	41.675.558
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	139.668.027
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	
Adquisición de prestamos	246.323.192
(Aumento) de créditos por cesión fiduciaria	(1.862.960.261)
(Aumento) de otros creditos	(480.718)
(Aumento) de creditos fiscales	(1.814.585)
Aumento de cuentas por pagar	16.725.838
Aumento de otras deudas	8.573.244
Aumento de deudas fiscales	2.185.041
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>	<b>(1.269.956.040)</b>
<b>Actividades de financiación</b>	
Constitución reserva por sobreintegración	(140.148.624)
Pago amortización e intereses Valores de Deuda Fiduciaria	1.867.903.426
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>1.727.754.802</b>
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>457.798.762</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables fiduciarios de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**  
**NOTA 1: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS**  
**CENCOSUD SERIE XXVII**

Con fecha 22 de diciembre de 2023 el Beneficiario del Fideicomiso instruyó al Fiduciario a la liquidación del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento previsto en el Artículo Décimo Octavo del Contrato suplementario del Fideicomiso y a que proceda a cederle los créditos que integraban el patrimonio fideicomitado junto con todos los fondos que en el futuro pudiera llegar a cobrar en relación con dichos créditos, así como también los montos existentes en las cuentas fiduciarias netos de los gastos, costos, tasas e impuestos que correspondieran, aceptando dicha cesión de créditos y transferencias de fondos en virtud de la cancelación de los Valores de Deuda Fiduciaria A y B.

Considerando la instrucción mencionada, y de acuerdo a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, con fecha 22 de diciembre de 2023, TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, aceptó los términos y condiciones cediendo al Beneficiario la totalidad de los créditos remanentes y bienes fideicomitados existentes en el Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2023 se mantiene con saldo la cuenta Fiduciaria Recaudadora, abierta en el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., a los fines de proceder con la cancelación final de las obligaciones remanentes del Fideicomiso.

Los presentes estados contables han sido preparados en base a un criterio de liquidación.

**NOTA 2: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS**  
**CENCOSUD SERIE XXVII**

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 27 de enero de 2023 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 \$2.384.481.635.

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.

El Directorio del Fiduciante ha resuelto en su reunión de fecha 13 de febrero de 2023 y por nota del Fiduciante con fecha 13 de febrero de 2023 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII y la emisión de Valores Representativos de Deuda bajo el mismo.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### NOTA 2: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS CENCOSUD SERIE XXVII (Cont.)

Mediante Resolución de fecha 24 de agosto de 2018 de la Comisión Nacional de Valores. El presente Fideicomiso fue autorizado por la Gerencia de Fideicomisos Financieros el día 16 de diciembre de 2022.

Con fecha 22 de febrero de 2023, fue realizada la liquidación en el mercado de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria. La composición de los mismos es la siguiente:

	<b>Cuotas Cencosud Serie XXVII</b>
Fecha de vencimiento	25/01/2024
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V.N \$2.384.481.635
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 94,69%- Clase B: 91,60%
Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$ 1.828.912.106 (Pesos mil ochocientos veintiocho millones novecientos doce mil ciento seis) equivalente a un 76,70% 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 70% nominal anual y un máximo de 79% 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  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### NOTA 2: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS CENCOSUD SERIE XXVII (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”):	Valor nominal \$ 555.569.529 (Pesos Quinientos cincuenta y cinco millones quinientos sesenta y nueve mil quinientos veintinueve) equivalente a un 23,30 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 70% nominal anual y un máximo de 79% nominal anual devengado durante el Período de Devengamiento. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFB 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: \$ 4.230.639 (Pesos Cuatro millones doscientos treinta mil seiscientos treinta y nueve) equivalente al 0,18% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

## NOTA 3: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

A continuación se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por el Fideicomiso para la preparación de los estados contables fiduciarios de liquidación:

### 3.1 Preparación y presentación de los Estados Contables Fiduciarios de liquidación

Los presentes Estados Contables Fiduciarios de Liquidación han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso en base a un criterio de liquidación, conforme a las normas contables profesionales argentinas. Teniendo en cuenta lo mencionado en la Nota 1, dado que la Resolución Técnica N° 17 y las guías orientativas para la preparación de Estados Contables de entidades que no cumplen con el principio de empresa en marcha de la F.A.C.P.C.E. establecen que las normas contables allí dispuestas deben aplicarse para una empresa en funcionamiento, y que por lo mencionado este Fideicomiso ya no es una empresa en funcionamiento, se han utilizado criterios de valuación aplicables a una empresa en liquidación, por lo que los saldos de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2023 fueron valuados a sus valores de realización y cancelación, respectivamente.

### 3.2 Estimaciones contables

La preparación de estados contables fiduciarios de liquidación 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 de liquidación.

### 3.3 Información comparativa

El Fideicomiso inició sus operaciones el 13 de febrero de 2023, por lo tanto, el estado de situación patrimonial fiduciario, 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  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**  
**NOTA 3: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**  
**DE LIQUIDACIÓN (Cont.)**

3.4 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.

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.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**  
**NOTA 3: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**  
**FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)**

3.4 Unidad de medida (Cont.)

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 de liquidación al 31 de diciembre de 2023.

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  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**

### **NOTA 3: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN (Cont.)**

#### 3.4 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.

#### 3.5 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 fideicomitados.

### **NOTA 4: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA**

A continuación se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los estados contables fiduciarios de liquidación:

#### 4.1 Activos y pasivos en moneda local

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

#### 4.2 Caja y bancos


Están expresados en moneda nominal al cierre del período/ejercicio.

#### 4.3 Inversiones

Las inversiones en Fondos Comunes de Inversión se valuaron al valor de la cuotaparte correspondiente al último día hábil del período/ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**

### **NOTA 4: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA DE LIQUIDACIÓN**

(Cont.)

#### 4.4 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.

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

#### 4.5 Cuentas por pagar

Los pasivos diversos han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del período/ejercicio, 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.

#### 4.6 Valores de deuda fiduciaria

Los valores de deuda fiduciaria han sido valuados a su valor nominal al cierre del período/ejercicio. 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.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### NOTA 4: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

#### 4.7 Resultados fiduciarios

Los resultados de cada período/ejercicio 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.

#### 4.8 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/ejercicio. Las partidas incluidas se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo establecido en la Nota 2.4.

### NOTA 5: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023, la composición de los rubros es la siguiente:

#### 5.1 CAJA Y BANCOS

	<b>31.12.23</b>
<b>Corrientes</b>	<b>\$</b>
Cuenta fiduciaria recaudadora	11.423.745
<b>Total</b>	<b>11.423.745</b>

#### 5.2 DEUDAS FISCALES

	<b>31.12.23</b>
<b>Corrientes</b>	<b>\$</b>
Ingresos brutos saldo a pagar	1.872.000
<b>Total</b>	<b>1.872.000</b>

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### NOTA 5: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

#### 5.3 CUENTAS POR PAGAR

	31.12.23
<b>Corrientes</b>	<b>\$</b>
Honorarios a pagar	1.546.297
<b>Total</b>	<b>1.546.297</b>

#### 5.4 OTRAS DEUDAS

	31.12.23
<b>Corrientes</b>	<b>\$</b>
Deuda con el Fiduciante	7.464.147
Provisión para Gastos	541.301
<b>Total</b>	<b>8.005.448</b>

### NOTA 6: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS DE LIQUIDACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023, la composición del plazo de créditos y pasivos fiduciarios según su plazo estimado de cobro o pago es el siguiente:

	<b>Cuentas a pagar</b>	<b>Otras deudas</b>	<b>Deudas fiscales</b>
	\$	\$	\$
Vencidos			
A vencer:			
4to trimestre 2023	1.546.297	8.005.448	1.872.000
<b>Subtotal 31.12.23</b>	<b>1.546.297</b>	<b>8.005.448</b>	<b>1.872.000</b>
Sin plazo establecido	-	-	-
<b>Total 31.12.23</b>	<b>1.546.297</b>	<b>8.005.448</b>	<b>1.872.000</b>
Que no devengan interés	1.546.297	8.005.448	1.872.000
A tasa variable	-	-	-
<b>Total 31.12.23</b>	<b>1.546.297</b>	<b>8.005.448</b>	<b>1.872.000</b>

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII**

### **NOTA 7: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO DE LIQUIDACIÓN**

Los registros contables y los Estados Contables Fiduciarios por el período irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII están pendientes de ser transcritos en los libros “Diario” e “Inventario y Balances”, respectivamente.

### **NOTA 8: IMPUESTO A LAS GANANCIAS DE LIQUIDACIÓN**

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 9: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE LIQUIDACIÓN**

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

Los principales indicadores en nuestro país fueron:

- El país finalizó 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del PBI.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, el peso se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de 180\$/US\$ al inicio del ejercicio a 805 \$/US\$ cierre del ejercicio.
- La autoridad monetaria impuso restricciones cambiarias a fin de contener la demanda de dólares. Esto implicó, entre otras cosas, el requisito de solicitar autorización previa al Banco Central de la República Argentina para realizar pagos al exterior en operaciones tales como el pago de dividendos a no residentes, el pago de préstamos financieros al exterior y el pago de importaciones de ciertos bienes y servicios, entre otras.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que ha planteado entre sus objetivos instaurar un nuevo régimen económico en el país, para lo cual se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### NOTA 9: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

El plan del nuevo gobierno propone avanzar con una profunda desregulación de la economía y con reformas estructurales que liberen las restricciones para invertir y operar en el país, incluyendo la flexibilización paulatina de las restricciones cambiarias mencionadas previamente, con el objetivo de eliminarlas una vez que estén dadas las condiciones macroeconómicas para hacerlo.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se anulan y/o modifican unas 300 leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de “Ley ómnibus” con reformas en materia impositiva, incluyendo cambios al Código Civil y Comercial.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Las reformas propuestas por el nuevo gobierno iniciaron su proceso de discusión legislativa. No es posible prever en este momento su evolución ni nuevas medidas que podrían ser anunciadas. La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera.

Los estados contables de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### Gastos de administración

Correspondiente al período irregular de 322 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
expresado en moneda homogénea

#### Anexo A

Rubros	Gastos de administración 31.12.23 \$
Honorarios y servicios de terceros	71.635.698
Diversos	7.492.360
Gastos bancarios	388.611
Impuestos	144.521.436
<b>Total al 31.12.23</b>	<b>224.038.105</b>

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 XXVII

### Previsiones

Al 31 de diciembre de 2023,  
expresadas en moneda homogénea

### Anexo B

Concepto	Saldos al inicio del periodo	Aumento del período (1)	Variación ajuste por inflación	Saldos al cierre del período
Deducidas del Activo	\$			
Previsión por riesgo de incobrabilidad	-	41.675.558	(41.675.558)	-
<b>Total al 31.12.23</b>	-	<b>41.675.558</b>	<b>(41.675.558)</b>	-

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

Véase nuestro informe de fecha  
14 de febrero de 2024

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Presidente y Directores de  
TMF Trust Company (Argentina) S.A.  
(En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII)  
Domicilio Legal: Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T. 30-71795861-2

### ***Informe sobre la auditoría de los estados contables***

#### **Opinión de los auditores independientes**

Hemos auditado los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio irregular de 322 días iniciado el 13 de febrero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos A y B.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio irregular finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas

#### **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 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). 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 contables fiduciarios" de nuestro informe. Somos independiente 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 y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Énfasis sobre bases de preparación contable**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en las notas 1 y 3 de los estados contables adjuntos, que describe que debido a que el Beneficiario del Fideicomiso instruyó al Fiduciario a la liquidación de este, se han utilizado bases de preparación contable de liquidación de acuerdo con esta situación.



## **Responsabilidades de la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII en relación con los estados contables fiduciarios**

La Dirección del fiduciario del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII es responsable de la evaluación de la capacidad de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII para continuar en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

## **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables fiduciarios**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables 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 Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE 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 contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, 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 contables, 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 intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar en funcionamiento. Si concluimos que existe una



incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Muestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el fideicomiso deje de estar en funcionamiento. Tal como se menciona en la nota 3.1, los estados contables fiduciarios de liquidación han sido preparados en base a criterios de liquidación considerando la situación descrita en la nota 1 a los estados contables.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Dirección del fiduciario del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) tal como se menciona en nota 7, los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que: i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances", y ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Diario" los asientos contables correspondientes a los meses de febrero 2023 a diciembre de 2023;
- b) Según surge de los registros contables de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVII, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de febrero de 2024.

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