

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXVIII

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXVIII

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 los Auditores Independientes

Denominación del Fideicomiso: **Fideicomiso Financiero**
Cuotas Cencosud Serie XXVIII

Actividad principal: Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al ejercicio irregular de 251 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.

Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso

Domicilio legal: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Servicios Financieros

Información del Fiduciante:

Denominación: Cencosud S.A.

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

Domicilio legal: Aires

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Al 31 de diciembre de 2023,
expresado en moneda homogénea

	31.12.23 \$		31.12.23 \$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos (Nota 4.1)	14.490.477	Valores de deuda fiduciaria (Notas 4.4 y 5)	123.902.120
Inversiones (Anexo C)	198.144.481	Cuentas por pagar (Notas 4.5 y 5)	2.113.190
Préstamos (Nota 4.2)	91.826.496	Deudas fiscales (Notas 4.6 y 5)	962.838
Créditos fiscales (Notas 4.3 y 5)	4.998.987	Total del Pasivo Corriente	126.978.148
Total del Activo Corriente	309.460.441	Total Pasivo	126.978.148
		PATRIMONIO NETO	
		(según estado correspondiente)	182.482.293
Total del Activo	309.460.441	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	309.460.441

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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,
expresado en moneda homogénea

	31.12.23
	\$
Intereses ganados por créditos fideicomitidos	1.538.964.221
Intereses punitorios cobrados	11.852.863
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(1.423.527.735)
Gastos de administración (Anexo A)	(227.512.387)
Cargo neto por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(43.019.642)
Resultados financieros y por tenencia generados:	
Resultado por fondos comunes de inversión	380.697.433
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(126.642.223)
Resultado del ejercicio – Ganancia	110.812.530

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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al ejercicio irregular de 251 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 \$
Saldo al 31.12.23	30.370.559	41.299.204	-	71.669.763
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	110.812.530	110.812.530
Saldos al 31.12.23	30.370.559	41.299.204	110.812.530	182.482.293

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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,
expresado en moneda homogénea

	31.12.23
	\$
Variación del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.8)	-
Efecto del RECPAM sobre el efectivo (Nota 3.8)	(2.248.969.942)
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.8)	212.634.958
Aumento neto del efectivo	2.461.604.900
Causas de las variaciones del efectivo	
Actividades operativas	
Resultado del ejercicio – Ganancia	110.812.530
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por provisión por riesgo de incobrabilidad	43.019.642
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	126.642.223
Cambios en activos y pasivos operativos	
Adquisición de prestamos	-
(Disminución) de créditos por cesión fiduciaria	66.386.801
(Disminución) de otros créditos	1.004.098.720
(Aumento) de créditos fiscales	(4.998.987)
Aumento de cuentas por pagar	4.316.312
Aumento de otras deudas	12.108.707
Aumento de deudas fiscales	976.217
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	1.363.362.165
Actividades de financiación	
Constitución reserva por reintegración	71.669.763
Pago amortización e intereses Valores de Deuda Fiduciaria	1.026.572.972
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	1.098.242.735
Aumento neto del efectivo	2.461.604.900

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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2023,
expresadas en moneda homogénea

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 6 de marzo 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 \$2.412.141.399

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 6 de diciembre de 2022 y por nota del Fiduciante con fecha 20 de marzo de 2023 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII y la emisión de Valores Representativos de Deuda bajo el mismo.

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 25 de abril de 2023.

Con fecha 28 de abril de 2023, fue realizada la liquidación en el mercado de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria. La composición de los mismos es la siguiente:

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2023,
expresadas en moneda homogénea

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

	Cuotas Cencosud Serie XXVIII
Fecha de vencimiento	20/01/2024
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V/N \$ 2.412.141.399
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 98,45% - Clase B: 94,915%
Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$1.849.177.551 (Pesos mil ochocientos cuarenta y nueve millones ciento setenta y siete mil quinientos cincuenta y uno) equivalente a un 76,66% 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 300 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.
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B (“VDFB”):	Valor nominal \$562.963.848 (Pesos quinientos sesenta y tres mil ochocientos cuarenta y ocho) equivalente a un 23,34% 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 300 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: \$ 30.370.559 (Pesos treinta millones trescientos setenta mil quinientos cincuenta y nueve) equivalente al 1,24% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

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

2.1 Preparación y presentación de los Estados Contables Fiduciarios

Los presentes estados contables fiduciarios 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 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 ejercicio. 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.

2.3 Información comparativa

El Fideicomiso inició sus operaciones el 25 de abril 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
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

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 al 31 de diciembre de 2023.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

NOTA 2: ASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS **(Cont.)**

2.4 Unidad de medida (Cont.)

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).

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 ejercicio 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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

2.5 Información por segmentos (Cont.)

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:

3.1 Activos y pasivos en moneda local

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

3.2 Caja y bancos

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

3.3 Inversiones

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

3.4 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.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

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

3.5 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.

3.6 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
4 de marzo 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 XXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

3.7 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.

3.8 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 4: COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

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

4.1 CAJA Y BANCOS

	31.12.23
Corrientes	\$
Cuenta fiduciaria recaudadora	14.490.477
Total	14.490.477

4.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	31.12.23
Corrientes	\$
Créditos por cesión fiduciaria	108.351.834
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(16.525.338)
Total	91.826.496

4.3 CRÉDITOS FISCALES

	31.12.23
Corrientes	\$
IIBB Saldo a favor	4.998.987
Total	4.998.987

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII
Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

4.4 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	31.12.23
Corrientes	\$
Valores de deuda fiduciaria Clase "A"	-
Intereses devengados VDF "A" definitivo	-
Valores de deuda fiduciaria Clase "B"	116.249.057
Intereses devengados VDF "B" definitivo	7.653.063
Total	123.902.120

4.5 CUENTAS POR PAGAR

	31.12.23
Corrientes	\$
Honorarios a pagar	2.113.190
Total	2.113.190

4.6 DEUDAS FISCALES

	31.12.23
Corrientes	\$
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	953.973
Ret a Prov (Sicore)	8.865
Total	962.838

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

NOTA 5: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

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:

	Créditos por cesión fiduciaria	Créditos Fiscales	Valores de deuda fiduciaria	Cuentas a pagar	Deudas fiscales
	\$		\$	\$	\$
Vencidos	-	-	-	-	-
A vencer:					
1er trimestre 2024	32.808.910	-	-	2.113.190	962.838
2do trimestre 2024	59.017.586	-	123.902.120	-	-
Subtotal 31.12.23	91.826.496	-	123.902.120	2.113.190	962.838
Sin plazo establecido	-	4.998.987	-	-	-
Total 31.12.23	91.826.496	4.998.987	123.902.120	2.113.190	962.838
Que no devengan interés	-	4.998.987	-	-	962.838
A tasa variable	91.826.496	-	123.902.120	2.113.190	-
Total 31.12.23	91.826.496	4.998.987	123.902.120	2.113.190	962.838

NOTA 6: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Los registros contables y los Estados Contables Fiduciarios por el ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII 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.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

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

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.

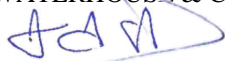
El plan del nuevo gobierno propone avanzar con una profunda desregulación de la economía y con reformas estructurales que liberen las restricciones para invertir y operar en el país, incluyendo la flexibilización paulatina de las restricciones cambiarias mencionadas previamente, con el objetivo de eliminarlas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

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

NOTA 8: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (Cont.)

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.

NOTA 9: HECHOS POSTERIORES

Se deja constancia que al momento de emisión de los presentes estados contables el fideicomiso recibió instrucciones de liquidación con fecha 21 de febrero de 2024.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII**Gastos de administración**

Correspondientes al ejercicio irregular de 251 días finalizado el 31 de diciembre de 2023,
expresados en moneda homogénea

Anexo A

Rubros	Gastos de administración 31.12.23 \$
Honorarios y servicios de terceros	63.797.045
Diversos	6.911.502
Gastos bancarios	290.388
Impuestos	156.513.452
Total	227.512.387

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Previsiones

Al 31 de diciembre de 2023,
expresadas en moneda homogénea

Anexo B

Concepto	Saldos al inicio del ejercicio	Aumento del ejercicio (1)	Variación ajuste por inflación	Saldos al cierre del ejercicio
Deducidas del Activo	\$			
Previsión por riesgo de incobrabilidad		43.019.642	(26.494.304)	16.525.338
Total al 31.12.23		43.019.642	(26.494.304)	16.525.338

(1) El cargo del ejercicio se expone en el estado de resultados fiduciario.

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII

Inversiones

Al 31 de diciembre de 2023,
expresadas en moneda homogénea

Anexo C

Denominación y características de las inversiones	Clase	Valor de libros al cierre del ejercicio
Fondo común de inversión servicios	FIMA Premium Clase "B"	174.188.940
Fondo común de inversión gastos	FIMA Premium Clase "B"	831.796
Fondo común de inversión garantía	FIMA Premium Clase "B"	23.123.745
Saldos al 31.12.23		198.144.481

Véase nuestro informe de fecha
4 de marzo 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 XXVIII)
Domicilio Legal: Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T. 30-71801189-9

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión de los auditores independientes

Hemos auditado los Estados Contables Fiduciarios de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII, 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 251 días iniciado el 25 de abril de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos A, B y C.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII 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.

Responsabilidades de la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII 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 XXVIII es responsable de la evaluación de la capacidad de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII 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 XXVIII.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del fiduciario del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII, 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.
- 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 6, los estados contables fiduciarios de del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII 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 octubre 2023 a diciembre de 2023;
- b) Según surge de los registros contables de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXVIII, 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, 4 de marzo de 2024.

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Sisto'.

(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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024

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 04/03/2024 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2023 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS CENCOSUD SERIE XXVIII Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71801189-9, 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: 6tybq47

Legalización N° 758836

