

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXXVIII

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXXVIII

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025

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 XXXVIII

Actividad principal:

Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
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 Madero - 20° Piso

Actividad principal:

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 mayo de 2025

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

(Socio)

Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXVIII

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Correspondiente al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024,
expresado en moneda homogénea

	31.03.25 \$	31.12.24 \$		31.03.25 \$	31.12.24 \$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.1)	127.938.555	542.846	Valores de deuda fiduciaria (Notas 4.4 y 5)	2.390.781.906	9.155.933.620
Inversiones (Anexo C)	808.770.986	3.174.483.458	Cuentas por pagar (Notas 4.5 y 5)	25.773.687	38.831.770
Créditos por cesión fiduciaria (Nota 4.2 y 5)	2.295.913.262	6.647.467.040	Otras deudas (Notas 4.6 y 5)	209.738	227.711
Créditos fiscales (Notas 4.3)	38.538.368	-	Deudas fiscales (Notas 4.7 y 5)	974.768	104.703.458
Total del Activo Corriente	3.271.161.171	9.822.493.344	Total del Pasivo Corriente	2.417.740.099	9.299.696.559
			Total del Pasivo	2.417.740.099	9.299.696.559
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	853.421.072	522.796.785
Total del Activo	3.271.161.171	9.822.493.344	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	3.271.161.171	9.822.493.344

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

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
expresados en moneda homogénea.

	31.03.25
	\$
Intereses ganados por créditos fideicomitidos	707.071.441
Intereses punitivos cobrados	23.927.159
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(333.959.269)
Gastos de administración (Anexo A)	(126.896.764)
Cargo neto por provisión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(19.962.073)
Resultados financieros y por tenencia generados:	
Resultado por fondos comunes de inversión	137.683.251
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(57.239.458)
Resultado del período – Ganancia	330.624.287

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

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
expresados en moneda homogénea.

Rubros	Reserva por sobreintegración \$	Ajuste de reserva \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Constitución de reserva	198.003.026	28.137.549	296.656.210	522.796.785
Resultado del período – Ganancia	-	-	330.624.287	330.624.287
Saldos al 31.03.25	198.003.026	28.137.549	627.280.497	853.421.072

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

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
expresados en moneda homogénea

	31.03.25 \$
Variación del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio	3.175.026.304
Efectivo al cierre del período (Nota 3.8)	936.709.541
Disminución neta del efectivo	(2.238.316.763)
Causas de las variaciones del efectivo	
Actividades operativas	
Resultado del período – Ganancia	330.624.287
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por previsión por riesgo de incobrabilidad	19.962.073
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución de préstamos	4.331.591.705
(Aumento) de créditos fiscales	(38.538.368)
(Disminución) de cuentas por pagar	(13.058.083)
(Disminución) de otras deudas	(17.973)
(Disminución) de deudas fiscales	(103.728.690)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	4.526.834.951
Actividades de financiación	
Pago amortización e intereses Valores de Deuda Fiduciaria	(6.765.151.714)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(6.765.151.714)
Disminución neta del efectivo	(2.238.316.763)

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

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXVIII fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 9 de octubre de 2024 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 \$ 9.863.148.028.

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 20 de agosto de 2024 y por nota del Fiduciante con fecha 12 de agosto de 2024 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXVIII 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 22 de octubre de 2024.

Con fecha 25 de octubre de 2024, 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 XXXVIII
Fecha de vencimiento	19/03/2026
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V/N \$ 9.863.148.028
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 96.10 %- Clase B: 93.96%

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$ 8.349.633.100 (Pesos ocho mil trescientos cuarenta y nueve millones seiscientos treinta y tres mil cien) equivalente a un 84,65% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de constituir o reconstituir, según sea el caso, el Saldo Mínimo de Gastos de la Cuenta de Gastos, reconstituir el Fondo de Reserva, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa variable equivalente a Tasa BADLAR, más 300 puntos básicos, con un mínimo de 20% nominal anual y un máximo de 60% 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 \$ 1.513.514.928 (Pesos mil quinientos trece millones quinientos catorce mil novecientos veintiocho) equivalente a un 15,35% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de constituir o reconstituir, según sea el caso, el Saldo Mínimo de Gastos de la Cuenta de Gastos, reconstituir el Fondo de Reserva 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 20% nominal anual y un máximo de 60% 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: \$ 198.003.026 (Pesos ciento noventa y ocho millones tres mil veintiséis) equivalente al 1,97% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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:

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 22 de octubre de 2024, 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 mayo de 2025

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 XXXVIII

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

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.)

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes Estados Contables Fiduciarios Intermedios al 31 de marzo de 2025.

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 período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

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/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 cuotaparte correspondiente al último día hábil del período/ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición de los rubros es la siguiente:

4.1 CAJA Y BANCOS

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Cuenta fiduciaria recaudadora	127.938.555	542.846
Total	127.938.555	542.846

4.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Créditos por cesión fiduciaria	2.386.696.512	6.724.539.392
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(90.783.250)	(77.072.352)
Total	2.295.913.262	6.647.467.040

4.3 CRÉDITOS FISCALES

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Ingresos brutos saldo a favor	38.538.368	-
Total	38.538.368	-

4.4 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Valores de deuda fiduciaria Clase "A"	628.912.625	7.161.063.725
Intereses devengados VDF "A" definitivo	16.203.235	236.464.292
Valores de deuda fiduciaria Clase "B"	1.513.514.928	1.643.209.753
Intereses devengados VDF "B" definitivo	232.151.118	115.195.850
Total	2.390.781.906	9.155.933.620

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

4.5 CUENTAS POR PAGAR

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Honorarios a pagar	25.773.687	38.831.770
Total	<u>25.773.687</u>	<u>38.831.770</u>

4.6 OTRAS DEUDAS

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Otras deudas	100.000	108.569
Provision para gastos	109.738	119.142
Total	<u>209.738</u>	<u>227.711</u>

4.7 DEUDAS FISCALES

	31.03.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	935.684	104.703.458
Retenciones a Provisiones (Sicore)	39.084	-
Total	<u>974.768</u>	<u>104.703.458</u>

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 5: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 \$	Otras deudas \$	Deudas fiscales \$
Vencidos						
A vencer:						
1er trimestre	1.431.176.976	-	2.390.781.906	25.773.687	209.738	974.768
2do trimestre	864.079.058	-	-	-	-	-
3er trimestre	657.228	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.03.25	2.295.913.262	-	2.390.781.906	25.773.687	209.738	974.768
Sin plazo establecido	-	38.538.368	-	-	-	-
Total al 31.03.25	2.295.913.262	38.538.368	2.390.781.906	25.773.687	209.738	974.768
Que no devengan interés	-	38.538.368	-	25.773.687	209.738	974.768
A tasa variable	2.295.913.262	-	2.390.781.906	-	-	-
Total al 31.03.25	2.295.913.262	38.538.368	2.390.781.906	25.773.687	209.738	974.768
Total al 31.12.24	6.647.467.040	-	9.155.933.621	38.831.770	227.711	104.703.458

NOTA 6: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Los registros contables y los Estados Contables Fiduciarios Intermedios por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXVIII están pendientes de ser transcriptos en los libros “Diario” e “Inventario y Balances”, respectivamente para el mes de marzo 2025.

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
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

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

El primer trimestre, a nivel de mercados globales, se vio afectado principalmente por las políticas arancelarias de la administración del presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, primero con un ida y vuelta que fue escalando con México, Canadá y China, que fue seguido de un anuncio de “aranceles recíprocos” a la gran mayoría de los países a principios del mes de abril. Así, el foco durante los próximos meses se centrará en las diferentes negociaciones tarifarias entre Estados Unidos y los países implicados.

En el plano local, destacamos la escalada en la volatilidad tras los máximos tanto de los índices de acciones como de los bonos soberanos en USD, que se exacerbó en la segunda mitad de marzo y comienzos de abril. Ya en abril, se anunció una flexibilización cambiaria tras el acuerdo con el FMI. Este es un EFF (Acuerdo de Facilidades Extendidas) por unos USD20.000 millones con un desembolso inicial cercano a los USD12.000 millones. A esto se suman otros organismos de financiamiento alcanzando la cifra de desembolsos por USD23.100 millones durante el 2025. La flexibilización cambiaria consiste en un esquema de bandas entre \$1.000-1.400, que se ampliará día tras día, a la vez que se eliminaron controles de cambios para personas humanas y se flexibilizaron algunos para personas jurídicas. Asimismo, destacamos la eliminación del USD Blend y una nueva meta monetaria, sobre el M2 privado transaccional.

En materia fiscal, el primer trimestre del año marcó un superávit primario base caja de 0,6pp de nuestro PBI estimado y un superávit fiscal de 0,15pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD 1.030 millones en el 4T24 acumulándose un superávit de USD6.285 millones en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 1,0% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$1.030 (dic-24) a \$1.073 (mar-25) marcando una variación trimestral del 4,2%.

En materia de inflación, el mes de marzo anotó el segundo mes consecutivo de aceleración y se ubicó en 3,7% m/m, aunque el mes estuvo altamente afectado por la tensión cambiaria y por algunos regulados y estacionales. Para abril, datos de alta frecuencia sugieren que, aun tras la flexibilización cambiaria, la inflación habría anotado una desaceleración respecto a marzo.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real subiendo 0,8% m/m s.e. en febrero (+5,7% a/a), subiendo en 9 de los últimos 10 meses. Desde el piso de abr-24, la economía subió 8,7% s.e. directo. En nuestro escenario base la economía podría anotar en 2025 un crecimiento en línea con el arrastre estadístico que deja feb-25 (4,9%).

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Gastos de administración

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
expresado en moneda homogénea.

Anexo A

Rubros	Gastos de administración 31.03.25 \$
Honorarios y servicios de terceros	52.023.395
Diversos	3.081.478
Gastos bancarios	4.425
Impuestos	71.787.466
Total	126.896.764

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Previsiones

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, expresado en moneda homogénea.

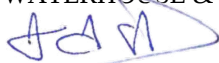
Anexo B

Concepto	Saldo al inicio del período	Variación ajuste por inflación	Saldos al cierre del período
Deducidas del Activo	\$		
Previsión para incobrables	19.962.073	70.821.177	90.783.250
Total al 31.03.25	19.962.073	70.821.177	90.783.250
Total al 31.12.24	79.672.553	(2.600.201)	77.072.352

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

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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 XXXVIII

Inversiones

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, expresado en moneda homogénea.

Anexo C

Denominación y características de las inversiones	Clase	Valor de libros al cierre del período
Fondo común de inversión servicios	FIMA Premium Clase "B"	722.860.434
Fondo común de inversión gastos	FIMA Premium Clase "B"	1.633.526
Fondo común de inversión garantía	FIMA Premium Clase "B"	84.277.026
Total al 31.03.25		808.770.986
Total al 31.12.24		3.174.483.458

Véase nuestro informe de fecha
8 de mayo de 2025

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.



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 XXXVIII)
Domicilio Legal: Avenida Madero 900 - 20° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T. 30-71873259-6

Informe sobre los estados contables intermedios

Introducción

Hemos revisado los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXVIII, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 31 de marzo de 2025, los correspondientes estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas 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 de los estados contables intermedios de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados contables intermedios basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados contables intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.



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 XXXVIII 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 al mes de marzo de 2025.
- b) Al 31 de marzo de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de mayo de 2025.

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