

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXXIX

Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XXXIX

Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025

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 los Auditores Independientes

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

Actividad principal: Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto 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.

Avenida Madero 900 - 20° Piso

Domicilio legal: 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
 10 de noviembre de 2025

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17

Jorge Sodano

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

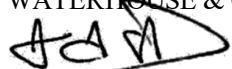
Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario de Liquidación
Correspondiente al 31 de agosto de 2025 y al 31 de diciembre de 2024,
expresado en moneda homogénea

	31.08.25 \$	31.12.24 \$		31.08.25 \$	31.12.24 \$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1)	594.981	4.476.087	Valores de deuda fiduciaria (Notas 5.4 y 6)	-	14.972.928.285
Inversiones (Anexo C)	-	2.849.735.613	Cuentas por pagar (Notas 5.5 y 6)	28.709.986	15.216.540
Créditos por cesión fiduciaria (Nota 5.2 y 6)	-	12.650.810.015	Otras deudas (Notas 5.6 y 6)	15.840.291	-
Otros créditos (Notas 5.3 y 6)	44.703.994	-	Deudas fiscales (Notas 5.7 y 6)	748.698	70.344.233
Total del Activo Corriente	45.298.975	15.505.021.715	Total Pasivo	45.298.975	15.058.489.058
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	-	446.532.657
Total del Activo	45.298.975	15.505.021.715	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	45.298.975	15.505.021.715

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

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Estado de Resultados Fiduciario de Liquidación

Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025, expresados en moneda homogénea.

	31.08.25
	\$
Intereses ganados por créditos fideicomitidos	1.883.039.438
Intereses punitivos cobrados	58.479.887
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(897.710.872)
Gastos de administración (Anexo A)	(455.076.685)
Cargo neto por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(5.023.241)
Resultados financieros y por tenencia generados:	
Resultado por fondos comunes de inversión	298.389.301
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(166.384.444)
Resultado del ejercicio – Ganancia	715.713.384

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

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario de Liquidación

Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025,
expresados en moneda homogénea.

Rubros	Reserva por sobreintegración \$	Ajuste de reserva \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Saldos al 31.12.24	261.976.546	7.084.118	177.471.993	446.532.657
Disminución de reserva	(261.976.546)	(7.084.118)	-	(269.060.664)
Constitución de reserva	-	-	(893.185.377)	(893.185.377)
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	715.713.384	715.713.384
Saldos al 31.08.25	-	-	-	-

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

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario de Liquidación

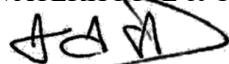
Correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025,
expresados en moneda homogénea

	31.08.25
	\$
Variación del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio	2.854.211.700
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 4.8)	594.981
Disminución neta del efectivo	(2.853.616.719)
Causas de las variaciones del efectivo	
Actividades operativas	
Resultado del ejercicio – Ganancia	715.713.384
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por previsión por riesgo de incobrabilidad	5.023.241
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución de créditos por cesión fiduciaria	12.645.786.774
(Aumento) de otros créditos	(44.703.994)
(Disminución) de cuentas por pagar	13.493.446
Aumento de otras deudas	15.840.291
(Disminución) de deudas fiscales	(69.595.535)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	13.281.557.607
Actividades de financiación	
Disminución de reserva	(269.060.664)
Constitución de reserva	(893.185.377)
Pago amortización e intereses Valores de Deuda Fiduciaria	(14.972.928.285)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(16.135.174.326)
Disminución neta del efectivo	(2.853.616.719)

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

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación

NOTA 1: LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO CUOTAS CENCOSUD SERIE XXXIX

Con fecha 22 de agosto de 2025 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 agosto de 2025, 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.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

NOTA 2: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 18 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 \$ 12.130.577.530.

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.

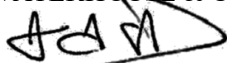
El Directorio del Fiduciante ha resuelto en su reunión de fecha 20 de agosto de 2024 y por nota del Fiduciante con fecha 19 de noviembre de 2024 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX y la emisión de Valores Representativos de Deuda bajo el mismo.

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 27 de noviembre de 2024.

Con fecha 2 de diciembre 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 XXXIX
Fecha de vencimiento	20/04/2026
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V/N \$ 12.130.577.530
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 97.73 %- Clase B: 95.91%

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

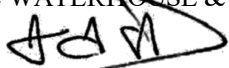
Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

NOTA 2: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$ 10.362.648.279 (Pesos diez mil trescientos sesenta y dos millones seiscientos cuarenta y ocho mil doscientos setenta y nueve) equivalente a un 85,43 % 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 Ejercicio 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 \$ 1.767.929.251 (Pesos mil setecientos sesenta y siete millones novecientos veintinueve mil doscientos cincuenta y uno) equivalente a un 14,57 % 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 Ejercicio 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: \$ 219.253.344 (Pesos doscientos diecinueve millones doscientos cincuenta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro) equivalente al 1,78% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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, 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). Teniendo en consideración lo mencionado en la Nota 1, dado que la Resolución Técnica N° 54 de la FACPCE establece que las normas contables allí dispuestas deben aplicarse para una empresa en funcionamiento, y que por lo mencionado el Fideicomiso ya no es una empresa en funcionamiento, siguiendo con los lineamientos dispuestos en las “Guías orientativas de FACPCE para la preparación de Estados Contables de empresas que no están 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 agosto de 2025 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 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 de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

3.3 Información comparativa

El estado de situación patrimonial fiduciario de liquidación presenta información comparativa correspondiente al último ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024, mientras que los estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario de liquidación no incluyen información comparativa debido a haber adoptado el presente ejercicio bases contables de liquidación, por lo cual la información comparativa no revestirá utilidad para los usuarios de los presentes estados contables conforme a la decisión por parte de la sociedad.

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 la Resolución Técnica (RT) N°54, 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
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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 agosto 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.

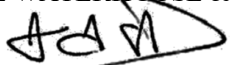
La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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;

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX
Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

3.4 Unidad de medida (Cont.)

- 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.

3.5 Información por segmentos

Referente a lo establecido en la Resolución Técnica N°54 sobre información a brindar por segmentos de negocios 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 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 ejercicio.

4.2 Caja y bancos

Están expresados en moneda nominal al cierre del ejercicio.

4.3 Inversiones

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

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

NOTA 4: POLÍTICAS CONTABLES DE MAYOR RELEVANCIA (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

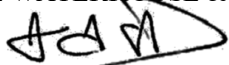
Las provisiones por riesgo de incobrabilidad asignada a los intereses devengados se determinan según las pautas mínimas establecidas en la Comunicación “A” 2729 y modificatorias del BCRA.

4.5 Cuentas por pagar

Los pasivos diversos han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del 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
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

4.6 Valores de deuda fiduciaria

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

4.7 Resultados fiduciarios

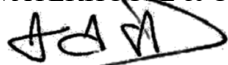
Los resultados de cada ejercicio se exponen a sus importes reexpresados de acuerdo con lo establecido en la Nota 3.4., con independencia de que se haya efectuado su cobro o su pago.

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 ejercicio. Las partidas incluidas se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo establecido en la Nota 3.4.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

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

5.1 CAJA Y BANCOS

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Cuenta fiduciaria recaudadora	594.981	4.476.087
Total	594.981	4.476.087

5.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Créditos por cesión fiduciaria	-	12.779.569.932
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	-	(128.759.917)
Total	-	12.650.810.015

5.3 OTROS CRÉDITOS

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Otros créditos	44.703.994	-
Total	44.703.994	-

5.4 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Valores de deuda fiduciaria Clase "A"	-	12.381.890.082
Intereses devengados VDF "A" definitivo	-	408.860.329
Valores de deuda fiduciaria Clase "B"	-	2.112.423.877
Intereses devengados VDF "B" definitivo	-	69.753.997
Total	-	14.972.928.285

5.5 CUENTAS POR PAGAR

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Honorarios a pagar	28.709.986	15.216.540
Total	28.709.986	15.216.540

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

5.6 OTRAS DEUDAS

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Deuda con el fiduciante	15.068.651	-
Provisión para gastos	771.640	-
Total	15.840.291	-

5.7 DEUDAS FISCALES

	31.08.25	31.12.24
	\$	\$
Corrientes		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	748.698	70.344.233
Total	748.698	70.344.233

NOTA 6: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 31 de agosto 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 \$	Otros créditos \$	Valores de deuda fiduciaria \$	Cuentas a pagar \$	Otras deudas \$	Deudas fiscales \$
Vencidos						
A vencer:						
1er trimestre	-	44.703.994	-	28.709.986	15.840.291	748.698
Subtotal al 31.08.25	-	44.703.994	-	28.709.986	15.840.291	748.698
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Total al 31.08.25	-	44.703.994	-	28.709.986	15.840.291	748.698
Que no devengan interés	-	44.703.994	-	28.709.986	15.840.291	748.698
A tasa variable	-	-	-	-	-	-
Total al 31.08.25	-	44.703.994	-	28.709.986	15.840.291	748.698
Total al 31.12.24	12.650.810.015	-	14.972.928.285	15.216.540	-	70.344.234

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

NOTA 7: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Los registros contables y los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación por el ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX están pendientes de ser transcritos en los libros “Diario” e “Inventario y Balances”, respectivamente para el mes de agosto.

NOTA 8: IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

NOTA 9: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

En agosto de 2025, las proyecciones globales continúan señalando una moderación en el crecimiento económico, con riesgos persistentes derivados de la volatilidad financiera, tensiones geopolíticas y desafíos estructurales.

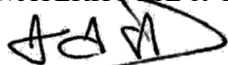
Para América Latina, el panorama es algo más favorable: recientemente el FMI revisó su pronóstico regional, anticipando un crecimiento algo superior al previamente estimado, aunque alertando sobre vulnerabilidades externas.

En lo que respecta a Argentina, el INDEC reportó que la inflación de agosto fue del 1,9 % mensual. Con este dato, el acumulado en los primeros ocho meses del año se eleva al 19,5 %. En términos interanuales, la variación del índice general alcanza 33,6 % en agosto.

Dentro del ámbito porteño, las fuentes señalan que en agosto la inflación en la Ciudad de Buenos Aires fue del 2,5 %, acumulando en los primeros siete meses una suba de 18,1 % y una variación interanual de 40,9 %. Los rubros más presionados continúan siendo vivienda (alquileres, servicios básicos), transporte y alimentos en esta línea con los patrones previos de aumentos.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX
Notas a los Estados Contables Fiduciarios de Liquidación (Cont.)

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

En materia de financiamiento externo, en agosto no hubo una nueva revisión formal del acuerdo con el FMI, pero el organismo global mantiene atención estrecha sobre el cumplimiento de metas fiscales y monetarias, dada la sensibilidad del programa argentino.

En cuanto al marco fiscal, en el Congreso siguen en debate proyectos que podrían aumentar el gasto público entre 2,2 % y 2,5 % del PIB hacia 2026, lo que plantea tensiones para sostener la disciplina presupuestaria y la credibilidad del ajuste.

Respecto al crecimiento del PIB, las expectativas presentan divergencias: el REM del Banco Central más reciente proyecta un crecimiento de 4,4 % para 2025. Este pronóstico privado se ubica por debajo de estimaciones más optimistas previas, lo que refleja cautela en el mercado. Por su parte, en el ámbito internacional, organismos como el Banco Mundial estiman un crecimiento argentino de 4,6 % para 2025.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Gastos de administración

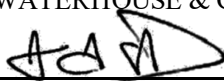
Correspondiente al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025,
expresado en moneda homogénea

Anexo A

Rubros	Gastos de administración 31.08.25 \$
Honorarios y servicios de terceros	221.540.963
Diversos	11.491.002
Gastos bancarios	11.335
Impuestos	222.033.385
Total	455.076.685

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Previsiones

Correspondiente al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025,
expresado en moneda homogénea

Anexo B

Concepto	Saldo al inicio del ejercicio	Aumento del ejercicio (1)	Variación ajuste por inflación	Saldo al cierre del ejercicio
Deducidas del Activo	\$			
Previsión para incobrables	-	5.023.241	(5.023.241)	-
Totales al 31.08.25	-	5.023.241	(5.023.241)	-
Totales al 31.12.24	-	132.781.506	(4.021.589)	128.759.917

(1) El cargo del ejercicio o se expone en el Estado de Resultados Fiduciarios de Liquidación.

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 XXXIX

Inversiones

Correspondiente al ejercicio irregular de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2025,
expresado 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"	-
Saldos al 31.08.25		-
Saldos al 31.12.24		2.849.735.613

Véase nuestro informe de fecha
10 de noviembre 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 auditoría emitido por 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 XXXIX)
Domicilio legal: Avenida Madero 900 - 20° Piso
CUIT 30-71874600-7

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables fiduciarios de liquidación del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX (en adelante “el Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario de liquidación al 31 de agosto de 2025, los estados de resultados fiduciario de liquidación, de evolución del patrimonio neto fiduciario de liquidación y de flujo de efectivo fiduciario de liquidación correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado en esa fecha, y las notas a los estados contables, que incluyen información material sobre las políticas contables y anexos complementarios.

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso al 31 de agosto de 2025, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio irregular de ocho meses finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con 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” del presente informe. Somos independientes del Fideicomiso y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos la información contenida en la Nota 3.1 a los estados contables fiduciarios de liquidación adjuntos, en la cual se menciona que se han utilizado criterios de valuación aplicables a una empresa en liquidación, teniendo en consideración lo mencionado en Nota 1.

Responsabilidades de la dirección del Fiduciario del Fideicomiso en relación con los estados contables

La dirección del Fiduciario del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección del Fiduciario del Fideicomiso 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 es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección del Fiduciario del Fideicomiso tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- 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 efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección del Fiduciario del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por la dirección del Fiduciario del Fideicomiso, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.



Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la dirección del Fiduciario del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados contables del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto 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 agosto de 2025, tal como se menciona en la Nota 7 de los presentes estados contables.
- b) al 31 de agosto de 2025 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XXXIX.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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