

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XLV

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie XLV

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre 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 Auditoría

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

Actividad principal: Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios

Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025,
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
9 de marzo de 2026

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 XLV

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Al 31 de diciembre de 2025,
expresado en moneda homogénea

	31.12.25 \$		31.12.25 \$
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos (Nota 4.1)	500.000	Valores de deuda fiduciaria (Notas 4.5 y 6)	2.805.528.318
Inversiones financieras (Anexo C)	695.806.974	Deudas con proveedores de bienes y servicios (Notas 4.6 y 6)	12.639.037
Créditos por cesión fiduciaria (Nota 4.2 y 6)	3.252.596.355	Deudas fiscales (Notas 4.7 y 6)	16.043.247
Créditos impositivos (Nota 4.3 y 6)	93.743.965	Otras deudas en moneda (Nota 4.8 y 6)	7.633.318
Otras cuentas por cobrar en moneda (Nota 4.4 y 6)	2.578.560		
Total del Activo Corriente	4.045.225.854	Total Pasivo	2.841.843.920
		PATRIMONIO NETO	
		(según estado correspondiente)	1.203.381.934
Total del Activo	4.045.225.854	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	4.045.225.854

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025, expresados en moneda homogénea.

	31.12.25
	\$
Intereses ganados por créditos fideicomitados	3.480.173.830
Intereses punitorios cobrados	76.699.231
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(2.221.215.833)
Gastos de administración (Anexo A)	(551.055.187)
Cargo neto por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(452.675.972)
Resultados financieros y por tenencia generados:	
Resultado por fondos comunes de inversión	455.760.323
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(174.892.049)
Resultado del ejercicio – Ganancia	612.794.343

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025,
expresados en moneda homogénea.

Rubros	Reserva por sobreintegración \$	Ajuste de reserva \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Constitución de reserva	508.495.113	82.092.478	-	590.587.591
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	612.794.343	612.794.343
Saldos al 31.12.25	508.495.113	82.092.478	612.794.343	1.203.381.934

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

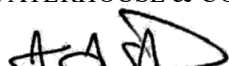
Correspondientes al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025,
expresados en moneda homogénea

	31.12.25
	\$
Variación del efectivo y sus equivalentes	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.8)	696.306.974
Aumento neto del efectivo	696.306.974
Causas de las variaciones del efectivo y sus equivalentes	
Actividades operativas	
Resultado del ejercicio – Ganancia	612.794.343
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por provisión por riesgo de incobrabilidad	452.675.972
Cambios en activos y pasivos operativos	
(Aumento) de créditos por cesión fiduciaria	(3.705.272.327)
(Aumento) de otras cuentas por cobrar en moneda	(2.578.560)
(Aumento) de créditos impositivos	(93.743.965)
Aumento de deudas con proveedores de bienes y servicios	12.639.037
Aumento de otras deudas en moneda	7.633.318
Aumento de deudas fiscales	16.043.247
Aumento de valores de deuda fiduciaria	2.805.528.318
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	105.719.383
Actividades de financiación	
Constitución de reserva por sobreintegración	590.587.591
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	590.587.591
Aumento neto del efectivo	696.306.974

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XLV fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 28 de abril de 2025, 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 U\$S 250.000.000.

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 19 de febrero de 2025 y por nota del Fiduciante con fecha 15 de mayo de 2025 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XLV 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 26 de mayo de 2025.

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad reviste el carácter de entidad pequeña (EP).

Con fecha 29 de mayo de 2025, 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 XLV
Fecha de vencimiento	El vencimiento legal de los VDF se producirá a los 180 días desde la última Fecha de Pago del flujo de fondos teórico de los Créditos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo décimo octavo del Contrato Suplementario.
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V/N \$ 19.083.295.461
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 86,14% Clase B: 13,86%

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

Valores de Deuda Fiduciaria Clase A (“VDFA”):	Valor nominal \$ 16.437.881.385 (Pesos dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete millones ochocientos ochenta y un mil trescientos ochenta y cinco) equivalente a un 86,14% 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 TAMAR, más 300 puntos básicos, con un mínimo de 20% nominal anual y un máximo de 50% 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 \$ 2.645.414.076 (Pesos dos mil seiscientos cuarenta y cinco millones cuatrocientos catorce mil setenta y seis) equivalente a un 13,86% 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 TAMAR, más 300 puntos básicos, con un mínimo de 20% nominal anual y un máximo de 50% 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: \$ 508.495.113 (Pesos quinientos ocho millones cuatrocientos noventa y cinco mil ciento trece) equivalente al 2,60% del Valor Fideicomitado. Significa el Valor Fideicomitado en exceso respecto del valor nominal de los VDF.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

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.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

2.3 Información comparativa

El Fideicomiso inició sus operaciones el 29 de mayo de 2025, por lo tanto, el estado de situación patrimonial, 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, debido a corresponder los presentes estados contables al primer ejercicio.

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 la Resolución Técnica (RT) N°54, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

A los efectos de concluir sobre la existencia de un contexto de alta inflación, la RT 54 detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

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.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

2.4 Unidad de medida (Cont.)

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;
- 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 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 fideicomitados.

2.6 Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad reviste el carácter de entidad pequeña (EP).

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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 ejercicio.

3.2 Caja y bancos

Están expresados en moneda nominal al cierre del ejercicio.

3.3 Inversiones financieras

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


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

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

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

3.5 Deudas con proveedores de bienes y servicios

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.

3.6 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.

3.7 Resultados fiduciarios

Los resultados de cada 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 ejercicio. Las partidas incluidas se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo establecido en la Nota 2.4.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV
Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

Al 31 de diciembre de 2025, la composición de los rubros es la siguiente:

4.1 CAJA Y BANCOS

	31.12.25
Corrientes	\$
Cuenta fiduciaria recaudadora	<u>500.000</u>
Total	<u>500.000</u>

4.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	31.12.25
Corrientes	\$
Créditos por cesión fiduciaria	<u>3.683.051.168</u>
Previsión deudores incobrables	<u>(430.454.813)</u>
Total	<u>3.252.596.355</u>

4.3 CRÉDITOS IMPOSITIVOS

	31.12.25
Corrientes	\$
Ingresos brutos saldo a favor	<u>93.743.965</u>
Total	<u>93.743.965</u>

4.4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA

	31.12.25
Corrientes	\$
Gastos pagados por adelantado	<u>2.578.560</u>
Total	<u>2.578.560</u>

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV
Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

4.5 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	31.12.25
	\$
Corrientes	<u> </u>
VDF "A" Definitivo	-
Intereses Devengados VDF "A" Definitivo	-
VDF "B" Definitivo	2.645.414.076
Intereses Devengados VDF "B" Definitivo	160.114.242
Total	<u><u>2.805.528.318</u></u>

4.6 DEUDAS CON PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

	31.12.25
	\$
Corrientes	<u> </u>
Honorarios auditoria a pagar	12.639.037
Total	<u><u>12.639.037</u></u>

4.7 DEUDAS FISCALES

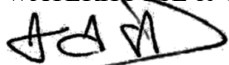
	31.12.25
	\$
Corrientes	<u> </u>
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	16.015.500
Retenciones A Provisionar (Sicore)	27.747
Total	<u><u>16.043.247</u></u>

4.8 OTRAS DEUDAS EN MONEDA

	31.12.25
	\$
Corrientes	<u> </u>
Provisión para gastos	7.633.318
Total	<u><u>7.633.318</u></u>

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

NOTA 5: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2025, 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 impositivos \$	Otras cuentas por cobrar en moneda \$	Valores de deuda fiduciaria \$	Deudas con proveedores de bs. y servicios \$	Otras deudas en moneda \$	Deudas fiscales \$
Vencidos							
A vencer:							
1er trimestre 2026	3.018.982.754	-	2.578.560	2.805.528.318	12.639.037	7.633.318	16.043.247
2do trimestre 2026	233.613.601	-	-	-	-	-	-
Subtotal al 31.12.25	3.252.596.355	-	2.578.560	2.805.528.318	12.639.037	7.633.318	16.043.247
Sin plazo establecido	-	93.743.965	-	-	-	-	-
Total al 31.12.25	3.252.596.355	93.743.965	2.578.560	2.805.528.318	12.639.037	7.633.318	16.043.247
Que no devengan interés	-	93.743.965	2.578.560	-	12.639.037	7.633.318	16.043.247
A tasa variable	3.252.596.355	-	-	2.805.528.318	-	-	-
Total al 31.12.25	3.252.596.355	93.743.965	2.578.560	2.805.528.318	12.639.037	7.633.318	16.043.247

NOTA 6: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Los registros contables y los Estados Contables Fiduciarios por el ejercicio de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025 de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie XLV están transcritos en el libro “Diario” y están pendientes de ser transcritos en el libro “Inventario y Balances”.

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
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

El fiduciario opera en un contexto económico volátil, tanto en el ámbito nacional como internacional.

El gobierno en Argentina, que asumió el 10 de diciembre de 2023, ha planteado entre sus objetivos instaurar un nuevo régimen económico en el país, para lo cual viene avanzando en llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones. La piedra angular del programa económico es la eliminación del déficit fiscal, en busca de erradicar el financiamiento monetario al Tesoro, que recurrentemente deriva en eventos de alta inflación e inestabilidad macroeconómica.

El otro objetivo subyacente de erradicar el déficit se vincula a que, de la mano de la reducción del gasto público, se logre paralelamente una rebaja de impuestos que permita aminorar el peso del Estado sobre el sector privado. Otro de los elementos centrales es la política de desinflación, que ha venido cumpliendo sostenidamente sus objetivos y avanzando en la corrección de precios relativos.

Durante 2025, la actual administración avanzó en una trascendental modificación del esquema cambiario. En primer término, se abandonó el régimen de crawling peg fijo mensual para pasar a una flotación entre bandas de intervención amplias y divergentes con el correr del tiempo. Este esquema vino acompañado de flexibilizaciones para el nuevo flujo, incluyendo una mayor flexibilización para personas humanas, la reducción de plazos para el pago de importaciones, la eliminación del dólar blend para la liquidación de exportaciones, el acceso al mercado oficial de cambios para el pago de utilidades a partir de 2026 y una menor intensidad en los controles a la salida de capitales de inversores no residentes. En paralelo, durante 2025 se acordó un nuevo programa de facilidades extendidas con el Fondo Monetario Internacional.

Se trata de un acuerdo a 10 años por USD 20.000 millones, de los cuales USD 12.000 millones fueron desembolsados upfront. El programa se encuentra acompañado además por el apoyo de otros organismos multilaterales de crédito y bancos privados, y constituye un pilar relevante de la estrategia de estabilización macroeconómica.

Hacia el cierre del cuarto trimestre de 2025, las autoridades económicas definieron una nueva etapa del esquema cambiario, cuya implementación comenzó en enero de 2026.

En este sentido, el régimen evolucionará hacia bandas móviles que se ajustarán en función de la inflación, con un rezago de dos meses, acompañado de un programa más certero y preanunciado de acumulación de reservas internacionales, con el objetivo de reforzar la consistencia del esquema y reducir la volatilidad cambiaria.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios (Cont.)

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

En el plano político, durante el cuarto trimestre de 2025 se llevaron a cabo las Elecciones Legislativas Nacionales para renovar la mitad de la Cámara de Diputados y un tercio del Senado. El proceso electoral generó episodios de volatilidad financiera en la previa, que se moderaron tras un resultado favorable para el oficialismo. Asimismo, durante el período de fin de año se aprobó el Presupuesto Nacional, reforzando el marco de previsibilidad fiscal.

En este contexto, el Gobierno manifestó su intención de avanzar durante 2026 en la aprobación de reformas estructurales, particularmente en los ámbitos laboral e impositivo, orientadas a mejorar la competitividad y el clima de inversión, cuya implementación efectiva dependerá del consenso legislativo.

En el plano monetario, se mantuvieron límites sobre el M2 transaccional con el objetivo de contener la cantidad de pesos en circulación y mitigar riesgos de inestabilidad cambiaria. En el marco del nuevo esquema, la tasa de interés continúa determinándose de forma endógena, con mayor volatilidad que en regímenes previos. Asimismo, los mayores requerimientos de liquidez en moneda local introducidos durante el año comenzaron a normalizarse gradualmente hacia el cierre de 2025, reduciendo presiones extraordinarias sobre las tasas de interés.

En materia de actividad económica, tras la contracción observada en 2024, la economía mostró señales de recuperación durante 2025. Desde el piso de la recesión registrado en el segundo trimestre de 2024, la actividad acumuló una recuperación significativa; no obstante, durante la segunda mitad de 2025 se observaron señales de desaceleración, en un contexto de condiciones financieras más restrictivas y volatilidad asociada al proceso electoral.

Por otra parte, el contexto internacional continúa presentando desafíos relevantes. Se registraron cambios en la orientación de la política comercial de algunas de las principales economías, con un aumento de medidas de carácter proteccionista y mayores tensiones en el comercio global donde además los riesgos geopolíticos continúan y ascienden.

En este marco, se anunciaron avances en acuerdos de cooperación en comercio e inversión entre Argentina y Estados Unidos, con el objetivo de impulsar el crecimiento económico y fomentar un entorno más previsible para el intercambio bilateral.

Por todo lo mencionado, la Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las situaciones citadas con el objetivo de identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, y determinar oportunamente las acciones a adoptar.

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Gastos de administración


Correspondiente al ejercicio irregular de 217 días finalizado el 31 de diciembre de 2025,
expresado en moneda homogénea

Anexo A

Rubros	Gastos de administración 31.12.25 \$
Honorarios y servicios de terceros	199.506.164
Diversos	15.087.491
Gastos bancarios	29.506
Impuestos	336.432.026
Total	551.055.187

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Previsiones

Al 31 de diciembre de 2025,
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 para incobrables	-	452.675.972	(22.221.159)	430.454.813
Totales al 31.12.25	-	452.675.972	(22.221.159)	430.454.813

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

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV

Inversiones financieras

Correspondientes al período de 217 días finalizado el 31 de diciembre 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"	598.877.544
Fondo común de inversión gastos	FIMA Premium Clase "B"	2.733.234
Fondo común de inversión garantía	FIMA Premium Clase "B"	94.196.196
Saldos al 31.12.25		695.806.974

Véase nuestro informe de fecha
9 de marzo de 2026

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 XLV)
Domicilio legal: Avenida Madero 900 - 20° Piso
CUIT N°: 30-71895092-5

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables del Fideicomiso Financiero XLV (en adelante “el Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

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 XLV surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto por lo mencionado en la Nota 6 de los presentes estados contables;
- b) al 31 de diciembre de 2025 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino del Fideicomiso según surge de los registros contables.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2026.

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