

Fideicomiso Financiero

Cuotas Cencosud Serie IV

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Correspondientes al periodo de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019

Indice:

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 Estados Contables Intermedios

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

Actividad principal: Fideicomiso Financiero

Estados Contables Fiduciarios Intermedios
Correspondientes al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019

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 inciso c) del artículo 4 de la Ley N° 24.441.

Fecha de cierre del período: 31 de diciembre

Información del Fiduciario:

Denominación: TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso
Domicilio legal: Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal: Servicios Financieros

Información del Fiduciante:

Denominación: Cencosud S.A.
Domicilio legal: Suipacha 1111, Piso 18°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
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 IV

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Al 30 de septiembre de 2019,

expresado en moneda homogénea

	30.09.19	30.09.19
	\$	\$
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.1)	1.504.115	2.949.551
Inversiones (Anexo C)	10.718.404	1.142.010
Créditos por cesión fiduciaria (Notas 4.2 y 5)	36.804.656	4.091.561
Créditos fiscales (Nota 4.3 y 5)	1.896.810	4.091.561
Total del Activo Corriente	50.923.985	46.832.424
Total Activo	50.923.985	50.923.985
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Valores de deuda fiduciaria (Notas 4.4 y 5)		
Cuentas por pagar (Notas 4.5 y 5)		
Total del Pasivo Corriente		4.091.561
Total Pasivo		4.091.561
PATRIMONIO NETO		
(según estado correspondiente)		46.832.424
Total del Pasivo y Patrimonio Neto		50.923.985

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

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 P° 17

Dra. María Mercedes Bado

Contador Público (UBA)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F. 155

Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Estado de Resultados Fiduciario

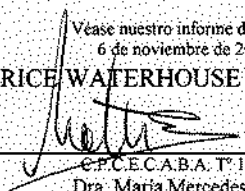
Correspondiente al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en moneda homogénea

	30.09.19
	S
Intereses ganados por créditos fideicomitados	111.256.496
Intereses punitorios cobrados	1.500.415
Intereses por valores de deuda fiduciaria	(55.380.282)
Gastos de administración (Anexo A)	(12.570.401)
Cargo neto por provisión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	(10.722.047)
Resultados financieros y por tenencia:	
Resultado por fondos comunes de inversión	18.871.241
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(6.577.298)
Resultado del período- Ganancia	46.378.124

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

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.



(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 P° 17
Dra. Maria Mercedes Baño
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 155



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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en moneda homogénea

Rubros	Certificados de Participación \$	Ajuste por inflación de los Certificados de Participación \$	Resultados no asignados \$	Total patrimonio neto fiduciario \$
Emisión de Certificados de Participación	352.306	101.994	-	454.300
Ganancia del período (Según Estado de Resultados Fiduciario)	-	-	46.378.124	46.378.124
Saldos al 30.09.2019	352.306	101.994	46.378.124	46.832.424

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

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. N° 117

Dña. María Mercedes Baño

Contador Público (UBA)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 155

Jorge Sodano

Aprobado de IMF Trust Company (Argentina) S.A.

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en moneda homogénea

	30.09.19
	\$
Variación del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.8)	-
Efecto del RECPAM sobre el efectivo (Nota 3.8)	(223.333)
Efectivo al cierre del período (Nota 3.8)	12.222.519
Aumento neto del efectivo	12.445.852
Causas de las variaciones del efectivo	
Actividades operativas	
Ganancia neta del período	46.378.124
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas	
Más:	
Cargo por previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	10.722.047
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6.577.298
Cambios en activos y pasivos operativos	
Adquisición de créditos por cesión fiduciaria	(485.102.123)
Disminución neta de créditos por cesión fiduciaria	432.110.616
Aumento de créditos fiscales	(2.178.451)
Aumento de cuentas por pagar	972.443
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	9.479.954
Actividades de financiación	
Emisión de Certificados de Participación	454.300
Emisión de Valores de Deuda Fiduciaria	484.749.817
Pago de amortización e intereses de Valores de Deuda Fiduciaria	(482.238.219)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	2.965.898
Aumento neto del efectivo	12.445.852

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

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dra. María Mercedes Baño
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 155

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios

Al 30 de septiembre de 2019,
expresadas en moneda homogénea

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

El Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV fue constituido de acuerdo al contrato celebrado el 16 de enero de 2019 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 \$ 485.102.123.

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 25 de octubre de 2018 la constitución del Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV y la emisión de Valores Representativos de Deuda bajo el mismo.

Mediante Resolución de fecha 31 de enero de 2019, la CNV autorizó la oferta pública de los Valores Representativos de Deuda.

Con fecha 7 de febrero de 2019, 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 IV
Fecha de vencimiento	20/03/20.
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria Tasa Variable (VDFTV)	V.N. \$484.749.817
Certificados de Participación	V.N. \$352.306
Precio de Suscripción de VDF Tasa Variable	Clase A: 96,52% - Clase B: 100% - Clase C: 100%
Precio de Suscripción de Certificados de Participación	100%
Valores de Deuda Fiduciaria Clase A ("VDFA"):	Valor nominal \$ 440.151.668 (pesos cuatrocientos cuarenta millones ciento cincuenta y un mil seiscientos sesenta y ocho) equivalente a un 90,7% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, Fondo de Reserva y las contribuciones a la Cuenta de Gastos, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa equivalente a la Tasa BADLAR Privada más 150 puntos básicos, con un mínimo de 38% nominal anual y un máximo de 46% nominal anual 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. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFA considerando para su cálculo un año de 360 días.

Véase nuestro informe de fecha
8 de noviembre de 2019.
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.

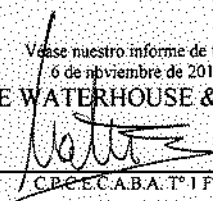
Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV
Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 1: CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO FINANCIERO (Cont.)

<p>Valores de Deuda Fiduciaria Clase B ("VDFB"):</p>	<p>Valor nominal \$ 14.574.558 (pesos catorce millones quinientos setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y ocho) equivalente a un 3,0% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, Fondo de Reserva, las contribuciones a la Cuenta de Gastos y una vez cancelados la totalidad de los VDFA, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa equivalente a la Tasa BADLAR Privada más 250 puntos básicos, con un mínimo de 39% nominal anual y un máximo de 47% nominal anual 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. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFB considerando para su cálculo un año de 360 días.</p>
<p>Valores de Deuda Fiduciaria Clase C ("VDFC"):</p>	<p>Valor nominal \$ 30.023.591 (Pesos treinta millones veintitrés mil quinientos noventa y uno) equivalente a 6,2% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir los Gastos del Fideicomiso, las contribuciones a la Cuenta de Gastos y una vez cancelados la totalidad de los VDFA y VDFB, de corresponder: a) en concepto de interés una tasa equivalente a la Tasa BADLAR Privada más 350 puntos básicos, con un mínimo de 40% nominal anual y un máximo de 48% nominal anual 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. El interés se calculará sobre el valor residual de los VDFC considerando para su cálculo un año de 360 días.</p>
<p>Certificados de Participación ("CP")</p>	<p>Valor nominal \$ 352.306 (Pesos trescientos cincuenta y dos mil trescientos seis) equivalente a un 0,1% del Monto de la Emisión, con pagos mensuales de los siguientes servicios, luego de deducir, los Gastos del Fideicomiso, las contribuciones a la Cuenta de Gastos y una vez cancelados la totalidad de los VDFA, VDFB y VDFC, de corresponder: a) 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. y b) en concepto de utilidad, el importe remanente, de existir.</p>

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:


 Véase nuestro informe de fecha
 6 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 (Socio)
 C.B.E.C.A.B.A. T° I F° 17


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

0

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

2.1 Preparación y presentación de los estados contables fiduciarios intermedios

Los presentes estados contables 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), en la modalidad en las que éstas fueron adoptadas 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 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.

2.3 Información comparativa

El Fideicomiso inició sus operaciones el 31 de enero de 2019, por lo tanto, los estados, notas y anexos relacionados no incluyen información comparativa como lo requieren las normas contables profesionales.

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

Verase nuestro Informe de fecha
6 de noviembre de 2019.
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

CPCECABA. T° 1 F° 17

Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

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.)

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%.

La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados.

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, el Fiduciario del Fideicomiso ha reexpresado los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2019.

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.

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
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.

10

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

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.)

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

En la aplicación inicial del método de reexpresión, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

Componente	Fecha de origen
Certificados de participación	Fecha de constitución

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.

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

CPCECA.B.A. T° I F° 17

(Socio)

Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (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 período.

3.2 Caja y bancos

Están expresados en moneda nominal al cierre del período.

3.3 Inversiones corrientes

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

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.

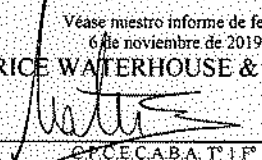
La previsión por riesgo de incobrabilidad, asignada a dichos créditos, ha sido calculada considerando los siguientes lineamientos:


<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 Otros créditos, cuentas por pagar y deudas fiscales

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

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 (Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 1.º 17


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

12

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

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

3.5 Otros créditos, cuentas por pagar y deudas fiscales (Cont.)

deben valuarse en base a la mejor estimación posible de la suma a cobrar y 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 activo y pasivo, respectivamente.

3.6 Valores de deuda fiduciaria

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

3.7. Resultados fiduciarios del período

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

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

Al 30 de septiembre de 2019, la composición de los rubros es la siguiente:

4.1 CAJA Y BANCOS

	30.09.19
	\$
Corrientes	<u>1.504.115</u>
Cuenta fiduciaria recaudadora	<u>1.504.115</u>
Total	<u>1.504.115</u>

4.2 CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA

	30.09.19
	\$
Corrientes	<u>48.215.430</u>
Créditos por cesión fiduciaria	<u>(2.611.971)</u>
Intereses a devengar	<u>(8.798.803)</u>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo B)	<u>36.804.656</u>
Total	<u>36.804.656</u>

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 P° 17

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

13

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

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

4.3 CRÉDITOS FISCALES

	30.09.19
Corrientes	\$
Saldo a favor Impuesto a los Ingresos Brutos, neto	<u>1.896.810</u>
Total	<u>1.896.810</u>

4.4 VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA

	30.09.19
Corrientes	\$
Valores de deuda fiduciaria Clase "C"	<u>2.836.107</u>
Intereses devengados Clase "C"	<u>113.444</u>
Total	<u>2.949.551</u>

4.5 CUENTAS POR PAGAR

	30.09.19
Corrientes	\$
Honorarios a pagar	<u>1.142.010</u>
Total	<u>1.142.010</u>

NOTA 5: PLAZOS ESTIMADOS DE CRÉDITOS Y PASIVOS FIDUCIARIOS

Al 30 de septiembre de 2019, 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 por pagar \$
Vencidos	-	-	-	-
A vencer:				
1er. Trimestre	31.891.398	-	2.949.551	1.142.010
2do. Trimestre	4.913.258	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-
A más de un año	-	-	-	-
Subtotal al 30.09.19	36.804.656	-	2.949.551	1.142.010
Sin plazo establecido	-	1.896.810	-	-
Total al 30.09.19	36.804.656	1.896.810	2.949.551	1.142.010
Que no devengan interés	-	1.896.810	-	1.142.010
A tasa fija	-	-	-	-
A tasa variable	36.804.656	-	2.949.551	-
Total al 30.09.19	36.804.656	1.896.810	2.949.551	1.142.010

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019
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 IV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

NOTA 6: REGISTROS CONTABLES DEL FIDEICOMISO FINANCIERO

Los estados contables fiduciarios de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV están pendientes de ser asentados en el libro "Inventario y Balances". Cabe aclarar que el mismo es llevado en forma separada de los registros del Fiduciario.

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.

El Fideicomiso no se encuentra alcanzado por el impuesto a la ganancia mínima presunta dado que la Ley N° 25.063 estableció que los Fideicomisos Financieros no constituyen sujetos pasivos de dicho impuesto.

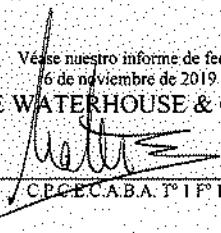
NOTA 8: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO

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

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- El primer semestre del año observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2019 y el 30 de septiembre 2019, alcanza el 37,7%.
- La devaluación significativa del peso a partir del mes de agosto generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del Banco Central) y un aumento de la tasa de interés de referencia por encima del 74%.
- Ante estas circunstancias, el gobierno decidió implementar ciertas medidas, entre las que se encuentran:
 - Establecer límites en la adquisición de moneda extranjera
 - Establecer plazos específicos para ingresar y liquidar exportaciones

Véase nuestro informe de fecha
16 de noviembre de 2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


(Socio)
CPCECABA. T° 1° 17


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

10

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Notas a los Estados Contables Fiduciarios Intermedios (Cont.)

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

- Autorización previa del BCRA para la formación de activos externos para las empresas
- Autorización previa del BCRA para el pago de deudas a empresas vinculadas del exterior
- Diferimiento del pago de ciertos instrumentos de deuda pública
- Control del precio de los combustibles

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables.


El Fiduciario del Fideicomiso monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados contables del Fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Vease nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.


(Socio)

C.P.U.C.A.B.A. T° 1 F° 17


Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV**Gastos de administración fiduciarios**

Correspondientes al período de 243 días finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresados en moneda homogénea

Anexo A

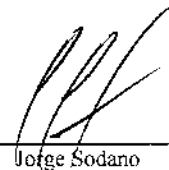
Rubros	Gastos de administración 30.09.19 \$
Honorarios y servicios de terceros	2.965.743
Diversos	414.659
Gastos bancarios	4.261
Impuestos	9.185.738
Total	12.570.401

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

CPCECABA. T° 1 F° 17



Jorge Sodano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV**Previsiones**

Al 30 de septiembre de 2019,
expresadas en moneda homogénea

Anexo B

Concepto	Saldos al inicio del período	Aumentos del período (1)	Variación ajuste por inflación	Saldos al cierre del período
Deducidas del Activo	\$			
Previsión por riesgo de incobrabilidad	-	10.722.047	(1.923.244)	8.798.803
Total al 30.09.19	-	10.722.047	(1.923.244)	8.798.803

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

Véase nuestro informe de fecha
6 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

CPCECABA.T.1.F.17

Jorge Sádano

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

Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV

Inversiones

Al 30 de septiembre de 2019,
expresadas en moneda homogénea

Anexo C

Denominación y características de las inversiones	Clase	Valor de libros al cierre del periodo
Fondo común de inversión servicios	FIMA Premium Clase "B"	10.654.651
Fondo común de inversión gastos	FIMA Premium Clase "B"	63.753
Total al 30.09.19		10.718.404

Véase nuestro informe de fecha
9 de noviembre de 2019

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Jorge Sódano

Apoderado de TMF Trust Company (Argentina) S.A



INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS CONTABLES 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 IV)
Domicilio Legal: Avenida Chiclana 3345 - 5° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T. 30-71632952-2

Introducción

Hemos revisado los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2019, los correspondientes estados de resultados fiduciario, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario por el período de 243 días finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

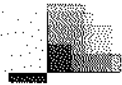
Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en ejercicio de sus funciones exclusivas de fiduciario, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios intermedios adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para la revisión de estados contables de períodos intermedios. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones al personal del fiduciario del fideicomiso, responsable de la preparación de la información

Price Waterhouse & Co. S.R.L., Bouchard 557, piso 8°, C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850.0000, F: +(54.11) 4850.1800, www.pwc.com/ar



pwc

incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas argentinas de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación patrimonial fiduciaria, los resultados fiduciarios de las operaciones, las variaciones en el patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario del Fideicomiso.

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) los estados contables fiduciarios de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventario y Balances", y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) excepto por lo indicado en a), los estados contables fiduciarios de Fideicomiso Financiero Cuotas Cencosud Serie IV surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) al 30 de septiembre de 2019, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de noviembre de 2019.

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dra. María Mercedes Baño
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 155

Buenos Aires 28/11/2019

01 D.T. 15 Legalización N° 455435

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y) y 20.488 (Art. 21 inc. I) la actuación profesional de fecha 06/11/2019 referida a BALANCE de fecha 30/09/2019 perteneciente a S.P. CUOTAS GENCOSSUD S.T.V. 30-71632952-2 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr. 5490 KARLOS DE LOS RIOS que se han efectuado los 27-29151608 tiene registrada en la matrícula CP T° 15 que se han efectuado los

controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de PRICE WATERHOUSE & CO. Soc. T° 15

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.

N° H 3069769

