

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentados en forma comparativa

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses
iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentados en forma
comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

Actividad Principal:	Fideicomiso Financiero
Fecha de contrato:	15 de junio de 2021
Fecha de la autorización de la Comisión Nacional de Valores del Programa “RG Albanesi”:	11 de agosto de 2015 y ampliación del 6 de marzo de 2017
Número de resolución de la aprobación por la Comisión Nacional de Valores:	17.753
Fecha de la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la Serie “Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”:	22 de julio de 2021
Plazo estimado de duración del Fideicomiso Financiero:	27 de noviembre de 2023
Fecha de cierre del ejercicio	31 de diciembre.
Denominación del Fiduciante:	Rafael G. Albanesi S.A.
Domicilio:	Av. Leandro N. Alem 855, 14° Piso- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Comercializadora de gas natural y energía eléctrica
Denominación del Fiduciario:	TMF Trust Company (Argentina) S.A
Domicilio:	Av. Chiclana 3345, 5° piso, CP 1260-Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Financiera y fiduciaria

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario
Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

	30/09/2022	31/12/2021		30/09/2022	31/12/2021
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO FIDUCIARIO			PASIVO FIDUCIARIO		
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	227.663.569	41.412.947	Valores de Deuda Fiduciaria (Notas 3.4 y 4 y Anexo II)	1.799.339.776	1.884.677.898
Inversiones (Anexo I)	25.365.013	31.818.033	Deudas Fiscales (Notas 3.5 y 4)	1.950.359	2.194.590
Créditos por Cesión Fiduciaria (Notas 3.2 y 4 y Anexo II)	1.827.293.072	1.932.086.374	Otras Deudas (Notas 3.6 y 4)	279.032.898	117.728.963
Otros Créditos (Notas 3.3 y 4)	1.379	-	Total del Pasivo Corriente	2.080.323.033	2.004.601.451
Total del Activo Corriente	2.080.323.033	2.005.317.354	Pasivo No Corriente		
Activo no Corriente			Valores de Deuda Fiduciaria (Notas 3.4 y 4 y Anexo II)	-	1.324.077.608
Créditos por Cesión Fiduciaria (Notas 3.2 y 4 y Anexo II)	-	1.323.361.705	Total del Pasivo No Corriente	-	1.324.077.608
Total del Activo No Corriente	-	1.323.361.705	Total del Pasivo Fiduciario	2.080.323.033	3.328.679.059
			PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado correspondiente)	-	-
Total del Activo Fiduciario	2.080.323.033	3.328.679.059	Total del Pasivo y Patrimonio Neto Fiduciarios	2.080.323.033	3.328.679.059

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Estado de Resultados Fiduciario

Correspondiente al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en forma comparativa con el período intermedio de dos meses y diez días iniciado el 22 de julio de 2021 y finalizado el 30 de septiembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

Conceptos	30/09/2022	30/09/2021
	\$	\$
Intereses ganados por créditos cedidos	93.695.443	86.153.267
Intereses de valores representativos de deuda	(92.677.611)	(34.179.940)
Diferencias de Cotización y de Cambio	(247.536)	(52.392)
Resultado por tenencia de inversiones	10.479.928	1.141.719
Resultado por Exposición al Cambio del Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM) de Activos y Pasivos Financieros	(33.607.870)	(4.281.231)
Subtotal Resultados Financieros	(22.357.646)	48.781.423
Gastos Operativos		
Impuesto a los Ingresos Brutos	(8.333.883)	(6.982.645)
Gastos bancarios e Impuesto Ley 25.413	(419.195)	(46.080.009)
Honorarios Legales	(1.369.858)	-
Gastos Generales de Administración	(1.127.288)	-
Resultado por Exposición al Cambio del Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM)	33.607.870	4.281.231
Subtotal Gastos Operativos	22.357.646	(48.781.423)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	-	-
Impuesto a las Ganancias -Nota 2.4.e)	-	-
Resultado neto del período	-	-

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Correspondiente al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en forma comparativa con el período intermedio de dos meses y diez días iniciado el 22 de julio de 2021 y finalizado el 30 de septiembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

Rubros	Resultados No Asignados	Total del patrimonio neto fiduciario al 30/09/2022	Total del patrimonio neto fiduciario al 30/09/2021
	\$	\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-
Saldos al cierre del período	-	-	-

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Correspondiente al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentado en forma comparativa con el período intermedio de dos meses y diez días iniciado el 22 de julio de 2021 y finalizado el 30 de septiembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

	30/09/2022	30/09/2021
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	41.597.999	-
Efectivo al cierre del período (Nota 2.4 g.)	227.811.091	173.208.365
Aumento neto de efectivo	186.213.092	173.208.365
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Flujo generado por/(aplicado a) las Actividades Operativas		
Cobranzas de los Créditos Fideicomitidos	3.634.347.883	598.889.036
Devoluciones al Fiduciante	(2.104.684.604)	(54.908.995)
Pago de Gastos Operativos	(2.918.078)	(18.043)
Pago de Impuestos	(7.653.454)	(48.132.050)
Pago de Intereses de los Valores de Deuda	(93.460.604)	(32.594.898)
Pago al Fiduciante por la Cesión de Derechos de cobro neto del fondo de Liquidez y de Gastos	-	(3.837.523.000)
RECPAM contenido en actividades operativas	(261.382.741)	216.132.976
	1.164.248.402	(3.158.154.974)
Flujo generado por las Actividades de Inversión		
Rentabilidad de los Fondos Comunes de Inversión	2.879.118	1.141.719
RECPAM contenido en actividades de inversión	(8.371)	(11.915)
	2.870.747	1.129.804
Flujo (aplicado a)/generado por las Actividades de Financiación		
Colocación de Valores de Deuda	-	3.883.851.245
Pago de amortización de Valores de Deuda Fiduciaria	(1.218.648.424)	(335.411.096)
RECPAM contenido en actividades de financiación	237.742.367	(218.206.614)
	(980.906.057)	3.330.233.535
Aumento neto de efectivo	186.213.092	173.208.365

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

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII”

El “Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII” (el “Fideicomiso”) es un fideicomiso financiero creado conforme al Contrato de Fideicomiso, de fecha 15 de junio de 2021, celebrado entre Rafael G. Albanesi S.A. (“Albanesi” o el “Fiduciante”), en carácter de fiduciante y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en carácter de fiduciario financiero y no a título personal. El Fideicomiso fue constituido en los términos y alcances de la Ley de Fideicomiso y conforme con las disposiciones de los Capítulos 30 y 31, Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación.

Bienes Fideicomitados y Valores Fiduciarios

Los “Bienes Fideicomitados” son los Activos Elegibles o Activos Fideicomitados Sustitutos que se cedan en propiedad fiduciaria al Fideicomiso.

El Fideicomiso se integrará con los siguientes activos (los “Activos Fideicomitados”):

- los Créditos Titulizados (entendiéndose tales como los derechos creditorios del Fiduciante contra los Compradores por el Porcentaje Cedido de las Operaciones de Venta realizadas con posterioridad a la Fecha de Corte -excepto aquellas pagadas con anterioridad de la Fecha de Emisión- y a realizarse bajo los Contratos Afectados, o en virtud de cualquier otro título, acuerdo o norma legal o contractual aplicable o que fuera aplicable en el futuro, incluyendo todos los créditos, derechos y acciones para cobrar, intereses, multas o cualquier otro accesorio bajo los mismos, neto de retenciones, impuestos y gastos);
- todo producido, renta, amortización, indemnización, fruto, accesión y derecho que se obtenga de dichos Créditos Titulizados o de la inversión de Fondos Líquidos;
- los fondos en efectivo que sean transferidos por el Fiduciante al Fiduciario con posterioridad, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- todos los fondos derivados de la conversión, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los conceptos anteriores a efectivo, otros activos líquidos y, otros activos y toda la ganancia proveniente de cualquiera de los conceptos anteriores;
- los derechos de cobro contra los Compradores emergentes de Operaciones de Venta cedidos en calidad *pro solvendo*.

Con fecha 29 de julio de 2021, el Fiduciario emitió los valores fiduciarios detallados a continuación:

- Valores Representativos de Deuda Clase A denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), integrados en pesos al Valor UVA inicial de \$83.06 por cada 1 UVA lo que equivale a \$ 1.931.565.948 (Pesos mil novecientos treinta y un millones quinientos sesenta y cinco mil novecientos cuarenta y ocho) equivalente a usd 20.000.0000 (Dólares veinte millones) (el “Monto de Emisión”). Dichos VRDFA darán derecho al cobro de los siguientes servicios a) intereses a una tasa de interés fija nominal anual en Dólares Estadounidenses del 4.75% sobre el saldo de capital, que será computada desde la Fecha de Emisión (inclusive) hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado, (b) una amortización de acuerdo al Cronograma Estimado de Pago de Servicios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Bienes Fideicomitidos y Valores Fiduciarios (Cont.)

- Valores Representativos de Deuda Clase B por un V/N U\$S de 2.000.000 (Dólares dos millones) valuados al Tipo de Cambio de integración \$ 96,5783 por cada U\$S 1, lo que equivale a \$ 193.156.600 (Pesos ciento noventa y tres millones cientos cincuenta y seis mil seiscientos) (el “Monto de Emisión”). Dichos VRDFB darán derecho al cobro de los siguientes servicios: a) intereses a una tasa de interés fija nominal anual en Dólares Estadounidenses del 6.5% sobre el saldo de capital, que será computada desde la Fecha de Emisión (inclusive) hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado. b) una amortización de acuerdo al Cronograma Estimado de Pago de Servicios.

Los Servicios de los VRDFA se abonarán en Pesos al Valor UVA Aplicable. En el caso de no encontrarse disponible el Valor UVA Inicial o el Valor UVA Aplicable para la Fecha de Liquidación o alguna de las Fechas de Pago de Servicio de los VRDFA, el Fiduciario: (i) utilizará el último valor disponible anterior a la Fecha de Liquidación o a la Fecha de pago de Servicios de los VRDFA, según corresponda; o (ii) en caso de demorarse la publicación del Valor UVA Aplicable por un plazo mayor a treinta (30) días utilizará la expresión que surge de la Comunicación “A” 6069 y complementarias y modificatorias del BCRA y la información disponible del CER para calcular el valor de la UVA. Los Servicios de los VRDFB se abonarán en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable.

El Fiduciario pagará, debida y puntualmente los servicios de intereses y de amortización de los VRDF el día veintisiete (27) de cada mes, ó el Día Hábil inmediato posterior mediante la transferencia por parte del Fiduciario de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A., para su acreditación en la cuenta abierta en la Argentina que posea cada Tenedor con derecho a cobro.

Cualquier pago realizado el Día Hábil inmediato siguiente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior establecido, excepto para el último pago de Servicios.

Los VRDF estarán limitados en cuanto a su derecho de pago a los montos disponibles de los Activos Fideicomitidos, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En tal sentido, ni el Fiduciario ni el Fiduciante, a título personal, ni en calidad de Fiduciario, Fiduciante y Fideicomisario, respectivamente, serán de otra manera responsables por los pagos de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria.

El pago de los Servicios se anunciará a los Beneficiarios mediante publicación de aviso en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse los VRDF, en la AIF, y en los demás sistemas de información dispuestos por los mercados en que vayan a listarse y/o negociarse los VRDF con la antelación que indiquen las normas reglamentarias a la respectiva Fecha de Pago de Servicios.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Bienes Fideicomitidos y Valores Fiduciarios (Cont.)

El Fiduciario tendrá la obligación de realizar los pagos de Servicios en la medida que existan fondos disponibles en la Cuenta Fiduciaria y en la Cuenta de Cobranza al momento de publicación del Aviso de Pago de Servicios, siempre que no exista impedimento legal alguno con respecto a la realización del pago.

Destino de los Fondos provenientes de la colocación

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Contrato de Fideicomiso, el producido de la colocación se abonará al Fiduciante como contraprestación por la cesión de los Créditos Titulizados, neto de las sumas a ser abonadas en concepto de Gastos del Fideicomiso, las destinadas al Fondo de Gastos y el Fondo de Liquidez.

Cuenta Fiduciaria

Es la cuenta corriente a ser abierta en Banco Supervielle S.A., de titularidad del Fiduciario, en la que los Compradores depositarán los fondos en Pesos que debieren abonar en virtud de cada Operación de Venta o de las inversiones realizadas con los mismos.

El costo derivado de la Cuenta Fiduciaria será a cargo del Fideicomiso. El Fiduciario deberá llevar la Cuenta Fiduciaria al día a los efectos de la debida rendición de cuentas.

Fondo de Gastos

El Fiduciario retuvo del producido de la colocación un importe en Pesos equivalente a \$100.000 (Pesos cien mil) a fin de constituir el Fondo de Gastos. En cualquier momento en que el Fondo de Gastos se reduzca hasta representar un importe menor a dicho monto, se detraerá de las cobranzas percibidas por Operaciones de Venta el monto necesario para restablecerlo.

El Fiduciario podrá retener e imputar a la cuenta del Fondo de Gastos un valor estimado con razonabilidad para atender conceptos que aún no se hayan devengado, pero que el Fiduciario fundadamente prevea que se devenguen en el futuro, de acuerdo al mecanismo establecido en el Artículo 4.8. del Contrato de Fideicomiso.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Fondo de Gastos (Cont.)

Si las cobranzas percibidas por Operaciones de Venta fueran insuficientes o no se encontraran disponibles en la Cuenta de Cobranzas o en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario podrá intimar al Fiduciante para que dentro del décimo segundo (12°) Día Hábil reponga el Fondo de Gastos. De no cumplirse con esta última obligación el Fiduciario podrá declarar la existencia de un Evento Especial conforme al Artículo 8.1. (e) del contrato de Fideicomiso.

Cuando (i) a juicio del Fiduciario el monto acumulado en dicho Fondo de Gastos alcanzare para pagar la totalidad de los Gastos del Fideicomiso, el excedente que el Fiduciario determine será liberado a favor del Fiduciante o (ii) finalice el Fideicomiso y se haya concluido con su liquidación, el Fondo de Gastos será liberado a favor del Fiduciante.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Fiduciante podrá asumir el pago de los siguientes conceptos: 1) los Honorarios del Fiduciario, los Honorarios del Agente de Control y Revisión, los Honorarios del Auditor Externo, los Honorarios de los Asesores Impositivos y honorarios de la Calificadora de Riesgo; 2) los aranceles de la CNV; 3) los aranceles y costos de publicaciones que perciban los mercados donde se listen y/o negocien los VRDF; y 4) los costos y honorarios relacionados con la rúbrica de libros contables; y 5) los demás conceptos que el Fiduciante comunique al Fiduciario.

En el caso que el Fiduciante quiera recuperar los gastos efectuados, deberá facturar los mismos al respectivo Fideicomiso y presentar al Fiduciario los comprobantes que acrediten tales erogaciones.

En este caso el Fiduciante deberá manifestar expresamente su intención de que estos gastos le sean reintegrados dentro de los 10 (diez) días de cancelados los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria sujeto a la existencia de Fondos Líquidos

Fondo de Liquidez

El Fiduciario, en la Fecha de Emisión, retuvo del producido de la colocación de los VRDF la suma de \$ 17.094.074 (Pesos diecisiete millones noventa y cuatro mil setenta y cuatro) equivalente a dos (2) veces el pago de intereses del segundo Servicio de los VRDF según el Cronograma Estimado de Pagos de Servicios, para la constitución de un fondo destinado al pago de Servicios de los VRDF y/o Gastos del Fideicomiso (incluyendo específicamente a meros fines ejemplificativos mas no de manera taxativa, aquellos gastos relacionados al reclamo (por cualquier vía) al Fiduciante en caso de incumplimiento de éste último del cumplimiento del compromiso asumido en el artículo 7.3 del contrato de fideicomiso) y/o cualquier otro gasto que pudiera corresponder en caso de insuficiencia de la Cobranza bajo los Créditos Titulizados de acuerdo al Artículo 3.5 del contrato de Fideicomiso y la aplicación de fondos de la Cuenta Fiduciaria y de la Cuenta de Cobranza (el “Fondo de Liquidez”). A partir de la Primer Fecha de Pago de Servicios de los VRDF, el Fondo de Liquidez deberá contar con una suma equivalente a dos (2) veces el pago de intereses del próximo Servicio.

Iniciado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Fondo de Liquidez (Cont.)

En caso de que el saldo de dichos fondos deba incrementarse o reponerse respecto del mes anterior, los fondos provendrán del flujo de las Cobranzas de las Operaciones de Venta. Los fondos acumulados en los Fondos de Liquidez serán invertidos por el Fiduciario bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos.

Si luego de la aplicación de los fondos del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Artículo 3.5 del Contrato de Fideicomiso existiera un excedente de fondos en las Cuentas Fiduciarias equivalente a un mínimo de dos (2) veces el próximo pago de Servicios de intereses, el Fiduciario podrá proceder a la liberación de los montos excedentes de los Fondos de Liquidez a favor del Fiduciante. Los Fondos de Liquidez serán constituidos nuevamente con fondos provenientes de las Cuentas Fiduciarias, de conformidad con el orden de prelación establecido en el Artículo 3.5 del Contrato de Fideicomiso.

La obligación del Fiduciario de mantener los Fondos de Liquidez dejará de tener efecto una vez que se haya constituido el Fondo de Pago Total.

Inversiones Elegibles

El Fiduciario podrá invertir y colocar en forma transitoria Fondos Líquidos de la Cuenta Fiduciaria en depósitos en entidades financieras y cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos de renta fija que cuenten con calificación igual o superior a “BBB” y “BBBf”, respectivamente en la escala local. Los plazos de vencimiento de estas inversiones deberán guardar relación con las necesidades de fondos del respectivo Fideicomiso para el pago de Gastos del Fideicomiso y de Servicios. Asimismo, el Fiduciario podrá invertir y colocar en forma transitoria Fondos Líquidos de la Cuenta de Cobranzas en depósitos en Pesos en entidades financieras y cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos de renta fija que cuenten con calificación igual o superior a “BBB” y “BBBf”, respectivamente en la escala local. Los plazos de vencimiento de estas inversiones deberán guardar relación con las necesidades de fondos del respectivo Fideicomiso para el pago de Gastos del Fideicomiso y de Servicios. Sin perjuicio de lo antedicho, en el caso de constituirse el Fondo de Pago Total, las entidades financieras y los activos en que se inviertan los Fondos Líquidos del Fondo de Pago Total deberán tener un nivel de calificación de riesgo igual o superior a “A” y “Af”, respectivamente, en la escala local. El Fiduciario no será responsable frente a los Beneficiarios respecto al resultado de las inversiones, siempre que haya procedido conforme con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo culpa o dolo de su parte declarada como tal por sentencia judicial firme y definitiva de tribunal competente.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Orden de prelación de aplicación de fondos

El Fiduciario aplicará los fondos del Fideicomiso depositados en la Cuenta Fiduciaria tal como se define a continuación, en cada Fecha de Pago de Servicios, en el siguiente orden:

- | | |
|----------------|---|
| Primero | Al pago de los Gastos del Fideicomiso; |
| Segundo | A la reposición del Fondo de Gastos (incluyendo la constitución o reposición de las Reservas); |
| Tercero | A la integración, en caso de corresponder, de los Fondos de Liquidez hasta llegar a los mínimos previstos en el Artículo 4.5, o con posterioridad a la Primera Fecha de Pago de Servicios (siempre y cuando no se hubiere constituido el Fondo de Pago Total), hasta llegar a un mínimo de dos (2) veces el próximo pago de Servicios de intereses; o a su reposición, de corresponder; |
| Cuarto | Al pago de los intereses moratorios, de corresponder en caso de que no se hubieren pagado los Servicios de los VRDFA a su vencimiento; |
| Quinto | Al pago de los intereses compensatorios de los VRDFA (incluyendo, los intereses compensatorios atrasados); |
| Sexto | Al pago de los intereses moratorios, de corresponder en caso de que no se hubieren pagado los Servicios de los VRDFB a su vencimiento; |
| Séptimo | Al pago de los intereses compensatorios de los VRDFB (incluyendo, los intereses compensatorios atrasados); |
| Octavo | Al pago de las cuotas de amortización atrasadas de los VRDFA, en su caso; |
| Noveno | Al pago de las cuotas de amortización de los VRDFA; |
| Décimo | Al pago de las cuotas de amortización atrasadas de los VRDFB, en su caso; |
| Décimo Primero | Al pago de las cuotas de amortización de los VRDFB; |
| Décimo segundo | Siempre y cuando no se haya producido ni se mantuviese vigente un Evento Especial, a restituir Adelantos del Fiduciante o Adelantos Obligatorios del Fiduciante, en caso de que correspondiera de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 4.3 y/o 7.3 según corresponda; |

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir reservas y efectuar erogaciones para afrontar o provisionar los Gastos del Fideicomiso sin necesidad de esperar a que ocurra una Fecha de Pago de Servicios, pudiendo a tales efectos utilizarse fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria y, en caso de insuficiencia de dichos fondos, de la Cuenta de Cobranza, del Fondo de Gastos y, eventualmente, del Fondo de Liquidez. El mismo criterio se aplicará para la constitución o reposición de Reservas.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 1 - CONSTITUCION DEL “FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII” (Cont.)

Factores de Riesgo

Los factores de riesgo se encuentran descriptos en el Suplemento de Prospecto mencionado precedentemente.

La inversión en Valores Representativos de Deuda Fiduciaria importa la asunción de riesgos asociados, entre otros, con la falta de pago o el incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales de cualquier obligado bajo los Activos Fideicomitados, factores políticos, legales, financieros y económicos en relación con la República Argentina y el mundo, así como también factores relacionados específicamente con los Activos Fideicomitados.

Los fondos generados por el Patrimonio Fideicomitado constituyen la única fuente de pago para los inversores. La insuficiencia de los pagos recibidos, no conferirá a los Beneficiarios derecho o acción alguna contra el Fiduciario ni contra el Fiduciante.

Por lo tanto, si el flujo de fondos y cualquier otro producido recibido respecto del Patrimonio Fideicomitado no fuera suficiente para pagar los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria bajo esta Serie, ni el Fiduciario ni el Fiduciante estarán obligados a emplear sus propios bienes para pagar dichos Valores Fiduciarios.

Plazo de duración

La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de los Valores Representativos de Deuda Fiduciaria, conforme sus condiciones de emisión, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes del Fideicomiso, si los hubiera, según lo establecido en el Contrato. En ningún caso excederá el plazo establecido en el Artículo 1668 CCCN.

Otros Derechos y Obligaciones del Fiduciario

Todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en virtud del Contrato, así como las impuestas por las Normas de la CNV y la Ley de Fideicomiso, serán satisfechas exclusivamente con el Patrimonio Fideicomitado conforme lo dispone el artículo 16 de la ley antes citada, salvo los impuestos que correspondan exclusivamente al Fiduciario a título personal y no como Fiduciario del Fideicomiso y salvo culpa o dolo del Fiduciario y/o sus dependientes declarada como tal por sentencia firme y definitiva de tribunal competente.

El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la CNV (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por Resoluciones del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) para todo lo no reglado específicamente.

2.1 Reexpresión en moneda homogénea

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 N° 6 y 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por FACPCE. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100 %, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). La inflación acumulada en tres años, calculada en base al IPIM, se ubica por encima del 100 %. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales antes mencionadas, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación y, en consecuencia, la entidad debería reexpresar sus estados contables.

A su vez, la Resolución N° 539/18 de la Junta de Gobierno de la FACPCE, ratificada por la Resolución General N° 777/18 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), establece la aplicación del ajuste por inflación para los estados contables cuyos ejercicios o períodos intermedios finalicen a partir del 1° de julio de 2018 inclusive.

En la reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda se siguió el método de ajuste establecido por la Resolución Técnica N° 6, su normativa modificatoria y complementaria. La serie de índices a utilizar para reexpresar los estados contables es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por lo expuesto, los presentes estados contables fiduciarios, han sido reexpresados en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2022.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

2.1 Reexpresión en moneda homogénea (cont.)

En un período inflacionario, toda entidad que mantenga un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios, perderá poder adquisitivo, y toda entidad que mantenga un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios, ganará poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste. Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la Resolución Técnica N° 6 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados, dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos, se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas expresadas en moneda de cierre no deben reexpresarse. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta se incluirá en el resultado del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

2.2 Estimaciones contables

La preparación de estados contables requiere, a una fecha determinada por parte del Fiduciario, la realización de estimaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los resultados del ejercicio. El Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado el mejor valor de ciertos activos y pasivos del fideicomiso. Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los hechos y resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsecuentes.

2.3 Estados contables comparativos

El estado de situación patrimonial fiduciario se presenta en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Los estados de resultados fiduciarios, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario, se exponen en forma comparativa con los del período intermedio de dos meses y diez días iniciado el 22 de julio de 2021 y finalizado el 30 de septiembre de 2021. Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en 2.1. y se encuentran expresados en moneda homogénea de septiembre de 2022.

2.4 Criterios de valuación

A continuación, se incluyen las políticas contables de mayor relevancia utilizadas en la preparación de los estados contables fiduciarios:

a. Caja y Bancos

Han sido valuados a su valor nominal.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de valuación (Cont.)

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados a los tipos de cambio vigentes al cierre.

c. Créditos por Cesión Fiduciaria

Han sido valuados al valor descontado del flujo de fondos futuro, utilizando la tasa de descuento que iguala dicho flujo con el monto resultante de la suma de los servicios de los Valores de Deuda Fiduciaria y los gastos del fideicomiso.

d. Otros Créditos, Deudas Fiscales y Otras Deudas

Han sido valuados al precio vigente para operaciones de contado al momento de la transacción.

e. Impuesto a las Ganancias

El artículo 69 inciso a) punto 6 de la ley del Impuesto a las Ganancias establece que los fideicomisos financieros son sujetos del Impuesto quedando comprendidos en esta norma desde la celebración del respectivo contrato.

Asimismo, el último párrafo del inciso a) del citado artículo establece que las personas que asuman la calidad de fiduciarios quedan comprendidas en el inciso e) del artículo 6 de la ley 11.683 de Procedimiento Fiscal (t.o. en 1998 y sus modificaciones), por lo que en su carácter de administrador de patrimonios ajenos deberán ingresar el impuesto que se devengue en cabeza del Fideicomiso.

La Ley N° 27.430 ha establecido la alícuota del gravamen en el 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019, inclusive y, en el 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2020. Sin embargo, el artículo 48 de la ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (ley 27.541 B.O. 23/12/2019) dispuso la suspensión de la reducción de alícuotas del Impuesto a las Ganancias que había sido prevista por la Ley de Reforma Tributaria (Ley 27.430 B.O. 29/12/201), por lo que la alícuota del 25% corresponderá a los ejercicios que inicien a partir del 1° de enero de 2021.

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 434/2018, la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18).

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de valuación (Cont.)

e. Impuesto a las Ganancias (Cont.)

En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en caso de que el resultado impositivo arroje ganancias) del pago de impuesto a las ganancias por el ejercicio 2018 y subsiguientes, y de sus correspondientes anticipos.

El fiduciario deberá distribuir los resultados obtenidos en el respectivo año fiscal en la proporción que le corresponda según la participación de cada uno de los inversores de los fideicomisos perceptores de la ganancia que aquellos distribuyan (art. 50 del Decreto 1170/18).

f. Valores de deuda fiduciaria

Los mismos han sido valuados a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre.

g. Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método directo de la Resolución Técnica N° 19 de la FACPCE. Determinación del efectivo al cierre del período:

	30/09/2022	30/09/2021
	\$	\$
Banco en moneda nacional (Nota 3.1)	227.663.569	140.608.214
Premier Renta CP en Pesos- Fondo de Gastos (Anexo I)	147.522	32.600.151
Efectivo al cierre	227.811.091	173.208.365

Iniciado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	30/09/2022	31/12/2021
3.1. CAJA Y BANCOS		
	\$	
Banco en moneda nacional	227.663.569	41.412.947
Total	227.663.569	41.412.947
3.2. CRÉDITOS POR CESIÓN FIDUCIARIA		
Corriente		
Flujos futuros de fondos cedidos a cobrar (Anexo II)	1.798.604.481	1.883.658.889
Cobranza a Recibir	28.688.591	48.427.485
Total Corriente	1.827.293.072	1.932.086.374
No Corriente		
Flujos futuros de fondos cedidos a cobrar (Anexo II)	-	1.323.361.705
Total No Corriente	-	1.323.361.705
3.3. OTROS CRÉDITOS		
Retenciones de Ingresos Brutos	1.379	-
Total Corriente	1.379	-
3.4. VALORES DE DEUDA FIDUCIARIA		
Corriente		
Valores representativos de deuda fiduciaria- Clase A	1.503.974.481	1.882.942.986
Valores representativos de deuda fiduciaria- Clase B (Anexo II)	294.630.000	-
Intereses devengados a pagar- VRDF A	571.456	1.491.807
Intereses devengados a pagar- VRDF B (Anexo II)	163.839	243.105
Total Corriente	1.799.339.776	1.884.677.898
No Corriente		
Valores representativos de deuda fiduciaria- Clase A		982.896.194
Valores representativos de deuda fiduciaria- Clase B (Anexo II)	-	341.181.414
Total No Corriente	-	1.324.077.608
3.5. DEUDAS FISCALES		
Ingresos Brutos a Pagar	1.950.359	2.194.590
Total	1.950.359	2.194.590
3.6. OTRAS DEUDAS		
Fondo de gastos	100.000	166.074
Fondo de Liquidez	17.094.074	28.388.728
Deuda con el Fiduciante	261.838.824	89.174.161
Total	279.032.898	117.728.963

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 4 - PLAZOS ESTIMADOS, TASAS DE INTERES DE LOS CREDITOS Y DEUDAS

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la composición de los créditos y deudas según el plazo estimado de cobro o pago, así como su clasificación en función de la tasa de interés que devengan, es la siguiente:

Plazos	Créditos por Cesión Fiduciaria	Otros Créditos	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas fiscales	Otras deudas
Sin plazo establecido	-	-	-	-	279.032.898
De plazo vencido	-	-	-	-	-
A vencer					
1er. Trimestre	594.082.891	1.379	565.625.442	1.950.359	-
2do. Trimestre	406.410.474	-	406.576.620	-	-
3er. Trimestre	395.620.998	-	395.782.733	-	-
4to. Trimestre	431.178.709	-	431.354.981	-	-
A más de un año	-	-	-	-	-
30/09/2022	1.827.293.072	1.379	1.799.339.776	1.950.359	279.032.898
Tasa de interés fija	1.798.604.481	-	1.798.604.481	-	-
Tasa de interés variable	-	-	-	-	-
Sin tasa de interés	28.688.591	1.379	735.295	1.950.359	279.032.898
30/09/2022	1.827.293.072	1.379	1.799.339.776	1.950.359	279.032.898
31/12/2021	3.255.448.079	-	3.208.755.506	2.194.590	117.728.963

NOTA 5 - DEVENGAMIENTO DE INTERESES DE LOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA EMITIDOS

Valores representativos de deuda y certificados de participación emitidos	Saldo de capital originario	Tasa de interés	Fecha de pago de los intereses
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria - Clase A	UVA 23.255.068 \$1.931.565.948 (US\$ 20.000.000)	Tasa de interés fija nominal anual en Dólares Estadounidenses del 4.75% sobre el saldo de capital	Serán pagaderos mensualmente en cada Fecha de Pago de Servicios el día 27 de cada mes calendario, o si dicha fecha no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil.
Valores Representativos de Deuda Fiduciaria - Clase B	\$193.380.000 (US\$ 2.000.000)	Tasa de interés fija nominal anual en Dólares Estadounidenses del 6.5% sobre el saldo de capital	

NOTA 6 - INFORMACION POR SEGMENTOS

El Fiduciario ha determinado un único segmento de negocio, el cual es la actividad financiera. Dicho segmento indica la forma en que el Fideicomiso efectúa las evaluaciones sobre el negocio.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(En pesos - Moneda homogénea)

NOTA 7- LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes Estados Contables los registros contables del FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII son llevados en los libros Diario e Inventario y Balances, en forma separada de los registros del fiduciario. Las registraciones contables del período y los estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de ser transcritos a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.

NOTA 8 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables fiduciarios, no existen acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad al cierre que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del período intermedio.

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero
“RG Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Inversiones Fiduciarias
Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

Anexo I

Denominación y características de los valores	Cuotapartes	Valor de la cuotaparte	Valor de Libros	Valor de Libros
			30/09/2022	31/12/2021
			\$	\$
Inversiones corrientes				
Premier Renta CP en Pesos- Fondo de Garantía	911.812	27,65645	25.217.491	31.632.981
Premier Renta CP en Pesos- Fondo de Gastos	5.334	27,65651	147.522	185.052
Total			25.365.013	31.818.033

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG
Albanesi Serie XII”

“Fideicomiso Financiero RG Albanesi Serie XII”

Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
(En pesos - Moneda homogénea)

Anexo II

Rubros	Valor Nominal Dólares Estadounidenses	Tipo de Cambio	Saldos al 30/09/2022 \$	Saldos al 31/12/2021 \$
Activo Fiduciario				
Activo Corriente Fiduciario				
Créditos por cesión fiduciaria				
Flujos futuros de fondos cedidos a cobrar	12.225.425	147,12	1.798.604.481	1.883.658.889
Total activo corriente fiduciario	12.225.425		1.798.604.481	1.883.658.889
Activo No Corriente Fiduciario				
Créditos por cesión fiduciaria				
Flujos futuros de fondos cedidos a cobrar	-	147,12	-	1.323.361.705
Total activo no corriente fiduciario	-		-	1.323.361.705
Total activo fiduciario	12.225.425		1.798.604.481	3.207.020.594
Pasivo Fiduciario				
Pasivo Corriente Fiduciario				
Valores de Deuda Fiduciaria				
Intereses Devengados a Pagar - VRDF B	1.112	147,32	163.839	243.105
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B	2.000.000	147,32	294.630.000	-
Total pasivo corriente fiduciario	2.001.112		294.793.839	243.105
Pasivo No Corriente Fiduciario				
Valores de Deuda Fiduciaria				
Valores de Deuda Fiduciaria Clase B	-	147,32	-	341.181.414
Total pasivo no corriente fiduciario	0		-	341.181.414
Total pasivo fiduciario	2.001.112		294.793.839	341.424.519

Inicialado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247



Jorge Sodano
Apoderado
TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del Fideicomiso Financiero “RG
Albanesi Serie XII”



INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso
Financiero "RG Albanesi - Serie XII")
C.U.I.T. 30-70832912-2
Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345 - 5to. Piso - CP 1260
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados contables

Hemos revisado los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al **Fideicomiso Financiero "RG Albanesi - Serie XII"**, C.U.I.T. N° 30-71719490-6, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y en los anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 y sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad del Directorio en relación a los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero RG Albanesi - Serie XII, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión, de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas por la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

3. Responsabilidad del Auditor (cont.)

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos del Fideicomiso Financiero "RG Albanesi - Serie XII" correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base a la revisión descrita en el punto 3, informamos que las registraciones contables del período y los presentes estados contables fiduciarios al 30 de septiembre de 2022 del Fideicomiso Financiero "RG Albanesi - Serie XII", se encuentran pendientes de ser asentados en los libros "Diario" e "Inventario y Balances".
- b) Según surge de las registraciones contables, el fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de septiembre de 2022, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2022.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de noviembre de 2022

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 08/11/2022 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2022 perteneciente a FIDEICOMISO FINANCIERO RG ALBANESI SERIE XII Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71719490-6, intervenida por la Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dra. MONICA GLADYS ZECCHILLO

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 218 F° 247

Firma en carácter de socio

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 21

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: fq8zckr

Legalización N° 907942

