

## **FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**

### **ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

## **FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260 ESTADOS CONTABLES**

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior (Nota 2.3).

### **ÍNDICE**

Estado de Situación Patrimonial  
Estado de Resultados  
Estado de Evolución del Patrimonio Neto  
Estado de Flujo de Efectivo  
Notas  
Anexo I - Inversiones  
Anexo II - Activos en moneda extranjera  
Anexo III - Provisiones

Informe de los Auditores Independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### Domicilio legal

Ortiz de Ocampo 3302, módulo IV, 2° Piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Pendiente de Inscripción en la Inspección General de Justicia)

### Autorización de la Comisión Nacional de Valores

Texto vigente del Reglamento de Gestión autorizado mediante Resolución N° 18.501 emitida con fecha 2 de febrero de 2017.

### Inscripción Registro Público de Comercio

Texto vigente del Reglamento de Gestión inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 1 de marzo de 2017 bajo el N° 4.082 Libro 83.

## EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 7 ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2023  
y finalizado el 31 de diciembre de 2023

**AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE  
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE  
FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE  
INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS  
COMUNES DE INVERSIÓN**

**COHEN S.A.**  
CUIT 30-55854331-7  
Ortiz de Ocampo 3302 Módulo IV 2° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**BANCO COMAFI S.A.**  
CUIT 30-60473101-8  
Av. Roque Sáenz Peña 660 - 3° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### MEMORIA

Sres. Cuotapartistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, este Directorio somete a vuestra consideración la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos que los complementan, el Informe del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

El fondo cerrado INMOBILIARIO AL RÍO LEY, lanzado por Cohen y autorizado por la Comisión Nacional de Valores con fecha 2 de febrero de 2017 con un monto de emisión de USD 15.101.089, tiene como objetivo invertir en proyectos inmobiliarios que forman parte del desarrollo urbanístico “Al Río”, mediante la financiación de los mismos a través de Activos Específicos que se encuentran identificados y desarrollados en el Plan de Inversión, Producción y Estratégico de conformidad con el artículo 42 de la Ley 27.260.

Este fondo constituye uno de los instrumentos elegidos para reducir el costo del sinceramiento mediante inversión en instrumentos específicamente lanzados a tal fin y que habilitan una reducción en la base imponible del costo.

Actualmente, la cartera del fondo se compone de Obligaciones Negociables.

Del seguimiento efectuado al Emisor de las Obligaciones Negociables que constituyen el principal activo del Fondo, se detectaron durante el segundo semestre de 2018 reiterados incumplimientos de Ribera Desarrollos S.A. en relación a sus compromisos y obligaciones bajo el Convenio de Suscripción de las Obligaciones Negociables. El 1° de febrero de 2019 Ribera Desarrollos S.A. presentó su pedido de concurso preventivo de acreedores. Habiendo tomado conocimiento de que la concursada presentara una propuesta concordataria consistente en 4 (cuatro) alternativas A, B, C y D, con fecha 9 de noviembre de 2020, Cohen SA presentó su conformidad a la alternativa C. El 29 de abril de 2022 se homologó el acuerdo preventivo votado por las mayorías.

El 13.12.23 en el marco del proceso concursal descrito en la referencia, y luego de ocho meses de negociación el Fondo recibió una Oferta de la Concursada, el Mandatario y el Fiduciario del Fideicomiso A (Opción C de la Propuesta Homologada y de un nuevo Inversor y efectuó una consulta a los cuotapartistas en el marco de lo previsto por el Reglamento de Gestión. Por abrumadora mayoría los cuotapartistas votaron la aceptación de la Oferta. La Oferta puede dividirse en dos partes, la primera a cargo de la concursada, el mandatario y el fiduciario del Fideicomiso A y la segunda a cargo del nuevo Inversor: 1) La Oferta de la concursada, el Mandatario y el Fiduciario del Fideicomiso A. Esta Oferta consiste en la cancelación total y definitiva del Crédito del Fondo mediante la adjudicación en propiedad bajo la modalidad “en block” de ciertos activos de libre disponibilidad y uso (incluyendo, aunque no limitativamente su alquiler, cesión, venta, y cualquier otro acto que implique su disposición lisa y llana) por parte del Mandatario en el marco de la Alternativa C del Acuerdo Homologado (“Activos Construidos”). Estos activos se encuentran detallados en el Acuerdo al punto I. DACION EN PAGO DE ACTIVOS CONSTRUIDOS DELFIDEICOMISO C y su Anexo pertinente. En el marco de esta Oferta la concursada ofrece además asumir la Deuda Fiscal que este Fondo mantiene con el Fisco y adicionalmente renuncia a cualquier distribución, atribución o adjudicación de suma de dinero que pudiere corresponderle como consecuencia de su tenencia como cuotapartista en el Fondo, y 2) La Oferta del Inversor. El Inversor Originario es Damián Marcelo Manusovich y DanielWalter Román, quienes formulan la Oferta a través de sus vehículos denominados “EQUO REAL ESTATE S.R.L y el Fideicomiso de Locales

Existentes denominado “ENLACE FIDUCIARIA S.A. “ (ambos debidamente inscriptos) que se obliga a entregar 1.300 m2 con más sus cocheras respectivas (“Activos a Construir”) al Fondo, quien será exclusivo beneficiario de dichos 1.300 m2 listos para vender junto con las cocheras proporcionales correspondientes del proyecto a desarrollarse. En tal sentido, el Inversor y los Inversores Originarios se obligan en este acto a otorgar y suscribir la documentación (boletos y escrituras pertinentes) necesaria para concretar la entrega de la posesión y adjudicación definitiva en propiedad lista para vender al Fondo o quienes éste indique tan pronto como fuere posible y en el marco de los plazos de compromiso de entrega aquí asumidos. Asimismo, el Inversor constituye una garantía hipotecaria sobre la UF2 y la UC “A” (el Inmueble) para garantizar la obligación antes mencionada por un monto total de USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares billete). El Inversor podrá a su vez, constituir hipoteca sobredicho Inmueble en favor de INCSA (Carrefour) por USD 5.000.000 en las condiciones que se describen en la Oferta al punto 6. La hipoteca inicialmente será constituida sobre toda la UF 2 y UC “A” (Inmueble). Cabe agregar que los Inversores Originarios asumen la responsabilidad solidaria por las obligaciones contraídas por el Inversor en los términos de lo dispuesto en la Oferta.

El 22.12.23 el Fondo aceptó la Oferta formulada por Ribera Desarrollos S.A., Enlace Fiduciaria S.A., Equo Real Estate SRL, Damián Marcelo Manusovich, Daniel Walter Román, Bacre S.A. y Daniel Alberto Ortiz con el fin de cancelar total y definitivamente el crédito verificado por el Fondo en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A. La aceptación de la Oferta se presentó en el concurso preventivo el 26.12.23. Esta Oferta se encuentra sujeta a homologación judicial del Acuerdo pasada en autoridad de cosa juzgada y al cumplimiento de ciertas condiciones determinadas especialmente en la Oferta.

Respecto del concurso de Carlos De Narvaez Steuer, fiador de la Obligación Negociable en cuestión, el 16 de abril de 2021, el Juez a cargo previo dictamen de la Sindicatura declaró formalmente la existencia de acuerdo preventivo, homologando dicho acuerdo con fecha 29 de abril de 2021. Con fecha 6 de julio de 2021 el concursado presentó el proyecto de contrato de fideicomiso que vincularía al concursado con el fiduciario. La Oferta aceptada y reseñada en los párrafos que anteceden involucra también el concurso de Carlos de Narvaez.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

EL DIRECTORIO

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 4.1)	2.253.250	1.824.849
Inversiones (Nota 4.2 y Anexo I)	1.220.847.225	833.111.434
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.223.100.475</b>	<b>834.936.283</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros créditos (Nota 4.3)	-	-
Créditos fiscales (Nota 4.4)	2.591.446	8.069.961
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.591.446</b>	<b>8.069.961</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.225.691.921</b>	<b>843.006.244</b>
<b>PASIVO</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas fiscales (Nota 4.5)	14.452.203	45.005.265
Otras deudas (Nota 4.6)	350.047.599	265.840.230
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>364.499.802</b>	<b>310.845.495</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Honorarios por administración y custodia (Nota 4.7)	46.446.924	31.695.583
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>46.446.924</b>	<b>31.695.583</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>410.946.726</b>	<b>342.541.078</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Según Estado respectivo	814.745.195	500.465.166
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.225.691.921</b>	<b>843.006.244</b>

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Rubro</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Resultado por inversiones (Nota 4.8)	3.086.919.481	2.012.175.533
Otros ingresos y egresos (Nota 4.9)	(11.613.394.855)	(4.216.817.122)
R.E.C.P.A.M.	(3.514.863.740)	(2.258.933.684)
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(12.041.339.114)</b>	<b>(4.463.575.273)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio - (Pérdida)</b>	<b>(12.041.339.114)</b>	<b>(4.463.575.273)</b>

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Rubro</b>	<b>Cuotapartes</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	15.101.089	500.465.166	507.049.439
Variación del valor de las cuotapartes del ejercicio (*)	-	12.355.619.143	4.456.991.000
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida)	-	(12.041.339.114)	(4.463.575.273)
<b>Patrimonio neto al cierre del ejercicio</b>	<b>15.101.089</b>	<b>814.745.195</b>	<b>500.465.166</b>

(\*) Se corresponde con la variación por tipo de cambio.

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Variación del efectivo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1.824.849	2.362.124
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.6)	2.253.250	1.824.849
<b>Variación neta - Aumento / (Disminución)</b>	<b>428.401</b>	<b>(537.275)</b>
<hr/>		
<b>Causa de las variaciones del efectivo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida)	(12.041.339.114)	(4.463.575.273)
R.E.C.P.A.M.	3.514.863.740	2.258.933.684
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
(Aumento) / Disminución de inversiones	(387.735.791)	107.837.792
Disminución de créditos fiscales	5.478.515	7.649.775
Aumento / (Disminución) de honorarios por administración y custodia	14.751.341	(4.102.675)
(Disminución) de Deudas Fiscales	(30.553.061)	(42.661.923)
Aumento / (Disminución) de otras deudas	84.207.368	(62.675.967)
R.E.C.P.A.M. de activos y pasivos operativos	(3.515.113.448)	(2.259.282.357)
Flujo neto del efectivo (aplicado en) las actividades operativas	(12.355.440.450)	(4.457.876.944)
<hr/>		
<b>Actividades de financiación</b>		
Variación del valor de las cuotas partes del ejercicio (*)	12.355.619.143	4.456.991.000
Flujo neto del efectivo generado por las actividades financiación	12.355.619.143	4.456.991.000
<hr/>		
R.E.C.P.A.M. de efectivo y equivalente de efectivo	249.708	348.674
<hr/>		
<b>Variación neta - Aumento / (Disminución)</b>	<b>428.401</b>	<b>(537.270)</b>

(\*) Se corresponde con la variación por tipo de cambio.

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados contables.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**1. ORGANIZACIÓN Y OBJETIVOS DEL FONDO**

**1.1 Constitución del Fondo**

FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 (“el Fondo”) es un fondo común cerrado autorizado por la Comisión Nacional de Valores con fecha 2 de febrero de 2017 e inscripto en la Inspección General de Justicia el 1 de marzo de 2017. El Fondo constituye un condominio indiviso sin personalidad jurídica de la propiedad de los cuotapartistas, ofreciendo cuotapartes escriturales clase A y B.

El objetivo de inversión del Fondo es invertir principalmente en los Proyectos inmobiliarios mediante la financiación de los mismos a través de los Activos Específicos que se encuentran identificados y desarrollados en el Plan de inversión, Producción y Estratégico de conformidad con el artículo 42 de la Ley N° 27.260. El Fondo deberá invertir, como mínimo en 3 Proyectos, no pudiendo en ningún caso la inversión en cada Proyecto representar más del 50% del patrimonio del Fondo, entendiéndose tales como Obligaciones negociables, Mutuos cuyos términos y condiciones se encuentran detallados en el reglamento de gestión del Fondo. En dichos activos deberá estar invertido por lo menos el 75% del patrimonio neto del Fondo.

El Fondo tendrá una duración de 5 años contados desde su constitución. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de cuotapartistas.

Con fecha 10 de marzo de 2017 el Fondo inició sus operaciones, recibiendo la primera suscripción ese mismo día.

La moneda del fondo es el dólar estadounidense.

El Fondo posee dos clases de cuotapartes, denominadas Clase “A” y Clase “B”. Las cuotapartes “A” sólo podrán ser suscriptas por quienes suscriban las cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la Ley N° 27260. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000 y el monto máximo de suscripción por cuotapartista será de U\$S10.000.000. Las cuotapartes “B” podrán ser suscriptas por cualquier inversor que no corresponda incluir en las cuotapartes “A”. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S250.000. No cuentan con límite máximo de suscripción.

Con fecha 26 de mayo de 2017, Ribera Desarrollos S.A. en su carácter de Emisora se dirigió a Cohen SA, como Agente de Administración del Fondo común de inversión cerrado denominado “FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260”, con el fin de presentar la propuesta de suscripción de Obligaciones Negociables a ser emitidas de forma privada.

De acuerdo a lo mencionado en el segundo párrafo de esta Nota, Cohen S.A. en su carácter de Administrador del Fondo y no a título personal, deberá invertir al menos 75% del Patrimonio Neto del Fondo en Activos Específicos, los cuales define el mismo reglamento como: obligaciones negociables, sin oferta pública, a ser emitidos por Ribera Desarrollos S.A. Dichas Obligaciones Negociables deberán estar garantizadas mediante una cesión en garantía de

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

ciertos derechos a recibir pagos que pudieran ser debido o pagaderos a la Emisora en virtud de los contratos de locación de los locales comerciales ubicados en los proyectos inmobiliarios que forman parte del desarrollo urbanístico “Al Río”.

El Comité de Inversiones del Agente de Administración, ha resuelto que los fondos obtenidos se destinen a los proyectos del Plan de Inversión, Producción y Estratégico denominados Proyecto Docks, Proyecto Torre Sur, y Proyecto Cubo, para la construcción y puesta en funcionamiento de los locales comerciales.

De conformidad con el Convenio de Suscripción, las Obligaciones Negociables son integradas a la par, el precio de suscripción de las mismas es de un valor nominal de hasta US\$ 15.101.089 (Dólares Estadounidenses quince millones ciento un mil ochenta y nueve) y serán pagaderas íntegramente en Dólares Estadounidenses.

La fecha de vencimiento será el día en que se cumplan cincuenta y siete (57) meses contados desde la fecha de emisión de las Obligaciones Negociables. En ningún caso la fecha de vencimiento de las ONs excederá el plazo de vigencia del Fondo. El capital será repagado en un único pago en la fecha de vencimiento. Las Obligaciones Negociables devengarán un interés nominal anual fijo, respecto del monto de capital pendiente de pago, del 9,50%.

Las Obligaciones Negociables están garantizadas mediante un Contrato de Fideicomiso en Garantía en beneficio del Tenedor de las Obligaciones Negociables, mediante el cual la Emisora en carácter de Fiduciante cedió a Cohen S.A., en carácter de Fiduciario, Bienes Fideicomitados, en garantía, del pago de capital e intereses de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas, incondicionales y no subordinadas y con garantía fiduciaria de la Emisora. Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas de conformidad y en cumplimiento con todos los requisitos de la Ley de Obligaciones Negociables y con cualquier otra ley o regulación argentina aplicable. La Emisora no podrá rescatar opcionalmente las Obligaciones Negociables.

Asimismo, se estipulan los posibles Eventos de Incumplimiento los cuales serán de acuerdo con lo previsto por la Sección 7.1. del Convenio de Suscripción.

**1.2 Avances de obra (Informe Técnico N° 15)**

Dentro del emprendimiento al Río se había previsto el desarrollo de tres proyectos constructivos que han recibido los fondos del FCIC AL RÍO.

La obra del sector Docks, que representaba el 50% de la inversión del FCI, había cumplido al mes de abril de 2018 con la inversión asignada, equivalente a U\$S 7.550.000.

Respecto de las restantes obras el desarrollador no habría asignado los fondos correspondientes.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**1.3 Seguimiento del cumplimiento de las Obligaciones Negociables**

Del seguimiento que efectúa el Agente de Administración al Emisor de las Obligaciones Negociables que constituyen el principal activo del Fondo, oportunamente se detectó en los estados contables al 31 de diciembre de 2017 presentados por Ribera Desarrollos S.A. que el nivel de endeudamiento de la Compañía excedía con creces los valores del ejercicio anterior, resultando incumplidas las obligaciones pactadas en el Convenio de Suscripción de las Obligaciones Negociables. Adicionalmente, se detectaron durante el segundo semestre de 2018 reiterados incumplimientos de Ribera Desarrollos S.A. en relación con sus compromisos y obligaciones bajo el Convenio de Suscripción de las Obligaciones Negociables, el Fideicomiso de Garantía creado en su marco y la presentación del proyecto del centro comercial al que destinaría los fondos pendientes de aplicación. El Agente de Administración declaró el primer evento de incumplimiento en el mes de agosto de 2018. Todas estas circunstancias fueron puestas en conocimiento de la CNV y de los cuotapartistas del Fondo.

Ante la gravedad de dichos incumplimientos, en octubre de 2018 Cohen S.A. citó formalmente a mediación a Ribera Desarrollos S.A. ante el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires - en función de ser ésta la jurisdicción pactada en el Convenio de Suscripción de Obligaciones Negociables- para que ésta cumpliera con el deber de información, aportara la documentación que se le solicitaba y reforzara garantías ante el vencimiento del primer servicio. El día 26 de noviembre de 2018 Ribera Desarrollos S.A. incumplió el pago del primer servicio de las Obligaciones Negociables. Ello activó el mecanismo previsto en el Fideicomiso en Garantía, se notificó el incumplimiento a los Deudores Cedidos y se instruyó el direccionamiento de los flujos de fondos cedidos. A fines de diciembre de 2018 se solicitó el cierre de la mediación por la ausencia de resultado y el estrecho marco procedimental del proceso.

En el mes de diciembre de 2018 y luego de citar a mediaciones prejudiciales a los locatarios, ya que las numerosas citaciones y notificaciones acaecidas en el bimestre anterior no obtenían resultados, el Fideicomiso de Garantía comenzó a percibir los derechos cedidos de los locatarios cuyos flujos habían sido oportunamente cedidos.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Cohen S.A. decidió presentar una denuncia penal contra Ribera Desarrollos S.A., sus directores, y otros ante la Fiscalía en lo Criminal y Correccional Nro. 52 en la que solicita la investigación de determinados hechos. El 6 de marzo de 2019 el Agente de Administración ratificó la denuncia presentada y solicitó ser tenida por parte querellante. Se aportó prueba y se solicitó a la Fiscalía que instruye el proceso una serie de medidas de prueba.

El 1° de febrero de 2019 Ribera Desarrollos S.A. presentó su pedido de concurso preventivo de acreedores. Con fecha 18 de febrero de 2019, el Juez Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 12/23, Dr. Hernán Diego Papa, dictó el auto de apertura del concurso preventivo. Esta sociedad ha sido designada por el juez como miembro integrante del Comité de Control conforme surge el auto de apertura del concurso. A mediados de marzo el juez

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

decretó la intervención de la sociedad en el grado de veeduría por un plazo de 3 meses. Cohen participa activamente en el proceso concursal en su carácter de miembro del Comité de Control emitiendo opiniones sobre las cuestiones acerca de las cuales el juez corre traslado. En dicho carácter y ante la inminencia del vencimiento del plazo por el cual fueron designados los veedores, Cohen solicitó al juez la elevación del grado de intervención de la concursada al grado de coadministración. Los veedores cesaron en su cargo el día 27 de junio de 2019 por vencimiento del plazo de tres meses por el que habían sido designados.

El día 11 de junio de 2019 se efectuó ante los síndicos designados la presentación de la insinuación del crédito del Fondo cuya verificación se persigue. Con fecha 3 de septiembre de 2019 dicha presentación resultó admisible por la suma de U\$S 14.181.243 (por capital) con más los intereses que deberá calcular la sindicatura, ambos con carácter quirografario; con más la suma de \$ 1.250 en concepto de arancel (art. 32 LCQ), como gasto de conservación y justicia (art. 240 LCQ), e inadmisibles el resto de la pretensión (intereses posteriores a la presentación posterior al Concurso y gastos) objeto de la verificación que podrían revisarse bajo Incidente de Revisión. El día 15 de octubre de 2019 se presentó Incidente de verificación por la suma de USD 704.010 y \$ 20.628.944 montos correspondientes a la diferencia entre el monto de suscripción de la Obligación Negociable y el monto efectivamente integrado; diferencia que encuentra su justificación en la aplicación para gastos e impuestos propios del FCI Inmobiliario Al Río. Es dable aclarar que la distinción entre la moneda de cada uno de los montos responde al criterio sostenido por el juez del concurso respecto de los gastos e impuestos. Se consultó a los cuotapartistas respecto de la promoción de Incidente de Revisión por los intereses futuros no admitidos por el juez. La promoción del Incidente por los intereses futuros no resultó aprobada.

El día 28 de octubre de 2019 la sindicatura presentó el Informe previsto en el art. 39 de la LCQ en donde expone las causas del desequilibrio económico del deudor, el detalle del activo y del pasivo y la fecha de cesación de pagos.

El día 22 de noviembre de 2019 el juez aprobó la propuesta de categorización presentada por la concursada conforme lo establecido en el artículo 41 LCQ. A partir de esta resolución, Cohen S.A. pasó a integrar la categoría de “acreedores quirografarios con derecho a percibir sumas de dinero”. El crédito declarado admisible representa aproximadamente un 14% del total de créditos que integran la categoría.

El 30 de diciembre de 2019 la concursada promovió un incidente con la finalidad de suspender las cesiones de locaciones efectuadas en garantía a Cohen S.A. El 18 de febrero de 2020 hemos procedido a dar respuesta a las manifestaciones vertidas por la concursada en esta incidencia. El día 12 de junio de 2020 el juez falló ordenando la devolución de las sumas percibidas por el fideicomiso de garantía desde la presentación en concurso y el cese de la cesión de los fondos. Esta resolución fue apelada por Cohen. El juez concedió el recurso de apelación con efecto devolutivo ordenando restituir las sumas percibidas.

Luego de transcurridos varios meses de la prolongada feria judicial originalmente dictada el pasado 16 de marzo de 2020 - que fuera dispuesta por la CSJN en su Acordada 4/2020 en

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

atención a la situación de emergencia sanitaria y las medidas para contener la propagación del virus COVID-19 decretada por la Organización Mundial de la Salud ( y en concordancia con los Decretos de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 297, DNU N° 325 y DNU N° 355/2020 dictados por el Poder Ejecutivo Nacional) se reanudó la actividad judicial con fecha 27 de julio de 2020 (Acordada 27/2020).

Con fecha 28 de octubre de 2020 y habiendo tomado conocimiento en el expediente “RIBERA DESARROLLOS S.A. S /CONCURSO PREVENTIVO” de que la concursada presentara una propuesta concordataria consistente en 4 (cuatro) alternativas A, B, C y D (también identificadas como Opciones 1, 2,3 y 4) COHEN S.A. lanzó un proceso de consulta a los cuotapartistas del FCIC AL RIO respecto a acompañar o no una solución concordataria, indicando la opción preferida por el cuotapartista. Dicho proceso de consulta tuvo lugar entre el 29 de octubre al 5 de noviembre inclusive toda vez que el período de exclusividad de la concursada para presentar las conformidades obtenidas vencía el pasado 10.11.20 y Cohen SA como acreedor debía expedirse antes de esa fecha. Con fecha 9 de noviembre de 2020 Cohen SA presentó su conformidad atendiendo además muy especialmente al resultado obtenido en dicho proceso, caracterizado por una muy significativa participación de los cuotapartistas y la obtención de una mayoría favorable para adherir a la Opción 3 (Alternativa C) de la propuesta concordataria de Ribera Desarrollos S.A. Por resolución del día 11 de noviembre de 2020, se dispuso la prórroga del periodo de exclusividad hasta el 3 de febrero de 2021 en el concurso de Ribera Desarrollos S.A.

El 11 de marzo de 2021, el Juez a cargo del concurso homologó el acuerdo preventivo votado por las mayorías respectivas que superó las mínimas exigidas por Ley. Con fecha 12 de abril de 2022, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial rechazó la apelación interpuesta por el Dr. Levy a la homologación del concurso dispuesta por el Juez de Primera Instancia. En consecuencia, confirmó dicha homologación, que quedó firme el 29 de abril de 2022.

Asimismo, el día 16 de marzo el mismo tribunal de alzada revocó la medida cautelar previamente dictada contra el fondo común de inversión, de fecha 12 de junio de 2020, en mérito a la cual el Juez de primera instancia había declarado el cese de los efectos de la cesión de flujo de fondos cedidos como garantía al fondo común de inversión por el deudor. En consecuencia, Cohen interpuso un escrito solicitando la restitución de los fondos indebidamente ingresados a la concursada. Con fecha 13 de diciembre de 2021 el Juzgado decidió aguardar la decisión de Cámara para luego resolver sobre la petición realizada por Cohen. A esta decisión Cohen interpuso un recurso de revocatoria con apelación en subsidio por considerarla improcedente y estimar que la decisión jurisdiccional a lo solicitado debe realizarse de manera inmediata.

Asimismo, informamos que con fecha 6 de mayo de 2022 Cohen solicitó por segunda vez al Juez que resolviera sobre los anteriores pedidos de restitución de fondos y reanudación del flujo original de fondos en favor de Cohen. Estas resoluciones habían sido diferidas por el Juez para una vez que la Cámara resolviera la apelación pendiente a la homologación del acuerdo preventivo. El 6 de junio de 2022 el Juzgado resolvió favorablemente los pedidos mencionados. Dicha resolución fue apelada por la concursada y el juzgado concedió el recurso

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

con efecto suspensivo. Esta situación hizo que Cohen interpusiera un recurso de queja por el que se solicitó al tribunal que declare mal concedida la apelación o, en su defecto, que la conceda con efecto devolutivo. El Tribunal compartiendo la mayoría los argumentos de Cohen, rechazó el remedio procesal de la concursada y confirmó la sentencia de primera instancia. Las costas de segunda instancia fueron impuestas a Ribera.

Cohen inició el proceso de ejecución de sentencia (en el incidente 117) con el objetivo de que la concursada cumpla con lo ordenado y restituya los fondos percibidos y reanude el flujo de fondos que se desviaron del fideicomiso como consecuencia de la medida precautoria ordenada en el incidente. A pedido del síndico, a los efectos de determinar el monto percibido por Ribera se libraron oficios a los locatarios.

El 16 de junio de 2022 la concursada hizo saber en el concurso que "el fiduciario se encuentra avanzando con las medidas necesarias para hacer operativo el fideicomiso" y que "oportunamente informará las novedades al respecto". Ese mismo día, la sindicatura presentó el informe trimestral actualizado al 28 de febrero 2022. El 1° de agosto de 2022, la sindicatura hizo saber al Juzgado que Ribera no entregó información correspondiente al trimestre de marzo a mayo 2022, necesaria para el nuevo informe trimestral. El juzgado dispuso intimar por el plazo de diez días a la concursada para que entregue la información requerida por la sindicatura, plazo que vence el 15 de agosto del corriente.

El 12 de septiembre de 2022 la concursada acompañó en el expediente concursal los contratos de fideicomiso y mandato firmados en cumplimiento con lo prometido para los acreedores de la propuesta concordataria C.

Con posterioridad, Cohen hizo múltiples requerimientos al juzgado observando imprecisiones y solicitando que se intime a la concursada y a la sindicatura a presentar la lista actualizada de los activos fideicomitidos.

El 28 de septiembre de 2022 la sindicatura presentó el informe trimestral actualizado a mayo de 2022 y solicitó al juzgado que intime a la concursada a presentar en el expediente la lista actualizada de los activos fideicomitidos.

El 3 de noviembre de 2022 la concursada contestó la intimación realizada por el juzgado y acompañó mayor información respecto del Fideicomiso A.

El 2 de febrero de 2023, y tras múltiples requerimientos de parte de Cohen, Ribera acompañó en el expediente concursal el "Protocolo de Adjudicación y/o Enajenación" suscripto por el mandatario Domingo Speranza junto con la lista de activos.

El 10 de febrero de 2023 Cohen contestó el traslado conferido de dicho protocolo y señaló las graves deficiencias, errores y ambigüedades contenidas en él y solicitó al Juzgado que se intimara a la concursada a acompañar las prometidas tasaciones de los activos, a efectuar las reformas pertinentes sobre el protocolo presentado y a brindar urgentes explicaciones y respuestas.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

El Juez concursal trasladó el requerimiento a la concursada, sindicatura y comité de acreedores. La sindicatura y el comité de acreedores coincidieron con las observaciones y objeciones realizadas por Cohen y solicitaron al Juzgado que se intimara nuevamente a la concursada a brindar las explicaciones solicitadas por los acreedores A.

El 22 de febrero de 2023 un escrito contestando los requerimientos formulados por Cohen y acompañó un nuevo protocolo de adjudicación extendiendo el plazo de presentación de ofertas para la adquisición de activos hasta el 15 de abril de 2023.

El 10 de marzo de 2023 la Sindicatura respondió el traslado conferido por el Juzgado de las observaciones de Cohen. Como consecuencia de ello, el Juez concursal intimó a Ribera a la celebración de una audiencia extrajudicial al fin de evacuar las dudas de todos los acreedores "C".

El 10 de marzo de 2023, la concursada contestó el traslado conferido de las observaciones realizadas por Cohen y acompañó un nuevo protocolo de enajenación y/o adjudicación de activos que integran el patrimonio fideicomitido del Fideicomiso A en el que informó como plazo para la recepción de las ofertas el 15 de abril de 2023 y una lista actualizada de valuación de los activos.

El 17 de marzo de 2023 Cohen realizó una nueva presentación objetando el nuevo protocolo y las explicaciones brindadas por Ribera.

Finalmente, mediante presentaciones del 20 y 22 de marzo de 2023 Ribera informó la realización de una audiencia extrajudicial el 4 de abril de 2023 y que el mandatario realizaría reuniones individuales con los acreedores al fin de evacuar cualquier duda que pudiera existir respecto al proceso de oferta y adjudicación de los activos que integran el patrimonio fideicomitido del Fideicomiso A.

Por último, el 27 de marzo de 2023, ante requerimiento de la Sindicatura, el Juez concursal intimó a Ribera a aportar la información actualizada necesaria para la realización de los informes trimestrales.

El 7 de marzo de 2023 se agregó al incidente la contestación del locatario Musical Spirit S.A., quien informó que Ribera lo eximió a abonar el canon locativo; presentación que fue contestada por Cohen mediante escrito del 20 de marzo de 2023. El 27 de marzo de 2023 se presentó Vialab S.A. e informó que hizo pagos y transferencias a Cohen y, en consecuencia, que no mantiene ninguna deuda en concepto de alquiler del inmueble. Ese mismo día contestó el locatario Gourmand S.A. quien informó que no abonó porque no recibió factura alguna de parte de Ribera ni de Cohen que justifique el pago. Por último, el 28 de marzo de 2023 se presentó en el expediente M Al Río S.A. quien explicó que la falta de pago se debió a la misma causal informada por Musical Spirit S.A.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

El 26 de abril de 2023 la concursada presentó un escrito en el expediente concursal, solicitando el levantamiento de la inhibición general de bienes para dar en pago bienes y cancelar el crédito hipotecario del acreedor HSBC. En términos concretos, la propuesta de pago consiste en la cesión de activos que conforman la UF2 y su unidad complementaria A (UC A), y de los derechos sobre los contratos existentes respecto de locales que forman parte de misma que fueron cedidos originalmente al Fideicomiso que Cohen administra, en garantía del cobro del crédito.

El 5 de mayo de 2023, Cohen realizó una presentación oponiéndose y formulando preocupaciones en torno a la referida operación de cancelación de crédito privilegiado. Solicitó más información en torno a la operación. En esa misma fecha Ribera informó en el expediente concursal la cancelación de las cuotas concordatarias A y B.

El 16 de mayo de 2023, Ribera presenta un nuevo protocolo de enajenación y adjudicación de activos para los acreedores "C" junto con un nuevo detalle de activos.

El 17 de mayo de 2023, la sindicatura presenta un informe relativo al estado de cumplimiento del acuerdo y de la cancelación de los créditos concursales.

El 30 de mayo de 2023 Cohen realizó una presentación objetando la redacción del último protocolo presentado por la concursada y solicitando al Juez concursal que intime a Ribera a adecuar su redacción a los términos acordados durante el período de exclusividad, en particular, respecto a la moneda y el tipo de cambio, y a las valuaciones inmobiliarias.

El 1° de junio de 2023, en respuesta de las objeciones realizadas por múltiples acreedores y de la propia sindicatura, Ribera presentó la última versión del protocolo de adjudicación y enajenación de activos para la opción "C", el que fue nuevamente objetado por Cohen y por otros acreedores como INCSA.

El 15 de junio de 2023 el juez concursal decidió rechazar las oposiciones de los acreedores en torno al pedido del levantamiento de la inhibición general de bienes y dación en pago para cancelar el crédito hipotecario del HSBC. No obstante ello, la sentencia precisó que la dación en pago de los inmuebles hipotecados a favor del inversor, como futuro cesionario del acreedor hipotecario, no podría afectar la cesión de los derechos sobre los contratos de locación existentes respecto de locales en pago de los créditos verificados en autos por Cohen S.A., lo que es conocido por el inversor y le resultará plenamente oponible como eventual nuevo propietario, manteniéndose indemnes las cesiones ya celebradas a favor del mencionado fideicomiso administrado por Cohen, no obstante ello en consecuencia a la celebración del acuerdo propuesto.

El 23 de junio de 2023 se homologó el acuerdo transaccional entre el acreedor José Levy y la concursada.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

El 27 de junio de 2023 Cohen interpuso recurso de apelación contra la sentencia por la que se autorizó el levantamiento de la inhibición general de bienes y dación en pago para cancelar el crédito hipotecario del HSBC.

Mediante resolución del 30 de junio de 2023 el Juez concursal desestimó las oposiciones de los acreedores C (entre ellos, Cohen) en relación con el último protocolo de adjudicación y enajenación de activos.

El 4 de julio de 2023 Cohen expresó los agravios en los que fundó el recurso de apelación contra la sentencia que ordenó el levantamiento de la inhibición general de bienes.

El 10 de julio de 2023 Cohen interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia que aprobó el protocolo de adjudicación y enajenación de activos, que fue concedido, ordenándose la formación del incidente de apelación n° 144: RIBERA DESARROLLOS S.A. s/INCIDENTE ART 250 Decisorio de fecha 30.06.2023 Protocolo de Enajenación y Adjudicación de activos. En este mismo expediente también se acumularon los recursos de apelación interpuestos por acreedores: INC S.A., Mercado Libre y Falabella los que serán decididos mediante una misma sentencia.

El 1° de agosto de 2023 Cohen expresó los agravios de su recurso de apelación contra la resolución que aprobó el Protocolo.

El 16 de agosto de 2023, y tras recabar toda la información derivada de los oficios librados a los locatarios, Cohen inició la ejecución de las sentencias que imponían tales obligaciones y solicitó, en consecuencia, que el Juez concursal intime a la concursada a restituir en forma inmediata la suma de \$15.706.010 con más la actualización monetaria e intereses por derecho corresponden, gastos y costas procesales, y toda otra suma dineraria que hubiere percibido en virtud de los contratos de locación cuya cesión de flujos constituye el objeto del Fideicomiso de Garantía, bajo apercibimiento de astreintes.

Mediante decreto del 16 de agosto de 2023 el juzgado intimó a Ribera a cumplir con lo solicitado por Cohen, y al síndico a presentar los informes trimestrales adeudados en el expediente principal.

El 30 de agosto de 2023 la Sindicatura presentó el informe trimestral actualizado a febrero 2023.

El 18 de septiembre de 2023 Cohen solicitó se intime a la sindicatura a presentar los informes trimestrales adeudados y a la concursada a aportar información completa y detallada en relación al dinero obtenido por alquileres. El Juez concursal otorgó un plazo de diez días para que ambas cumplan con dicho requerimiento.

El 21 de septiembre de 2023 la Concursada depositó y dio en pago \$20.951.658.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

El 26 de septiembre de 2023 Ribera informó haber cumplido parcialmente el requerimiento y solicitó otro plazo adicional de diez días para aportar la totalidad de la documentación solicitada.

El 27 de septiembre de 2023 la sindicatura presentó el informe trimestral adeudado a mayo del 2023.

El 27 de septiembre de 2023 Cohen presentó una planilla impugnando el cálculo realizado por Ribera y calculando los montos adeudados en \$15.706.010 por capital, y \$ 22.495.861 por intereses. Asimismo, en dicho escrito solicitó que, del monto depositado por Ribera, \$15.706.010 se consideraran cancelatorios de capital, y \$5.245.647 a cuenta de intereses y que se transfirieran a las cuentas bancarias del fideicomiso.

Puesto que no todos los locatarios contestaron los oficios, pedimos que se libranan oficios reiteratorios y que se intimara a los locatarios a contestarlos bajo apercibimiento de astreintes.

Finalmente, el juzgado -ante la renuncia de los locatarios a contestar sendos oficios hizo lugar a nuestro pedido de que se hiciera efectivo el apercibimiento y mediante decreto del 17 de febrero de 2023 impuso a cada una de las oficiadas sanciones conminatorias de \$5.000 por cada día de retardo en el cumplimiento efectivo de la orden judicial.

El 29 de septiembre de 2023 el Juez concedió a Ribera plazos adicionales para cumplir con la orden judicial de aportar la documentación requerida por el síndico.

El 2 de octubre de 2023 Ribera consintió la liquidación de Cohen y dio en pago la suma dineraria, transfiriéndose a las cuentas bancarias del fideicomiso, en definitiva, la suma de \$ 38.201.872,05 comprensiva por capital \$15.706.010,35 y por intereses sobre capital \$22.495.861,70.

El 9 de noviembre de 2023 la Sindicatura presentó el informe trimestral a agosto 2023, el cual fue completado mediante presentación del 28 de noviembre de 2023, mediante la cual Ribera acompañó el detalle de la apertura de ingresos por cobranzas de alquileres y cánones, correspondiente al período junio-agosto 2023 y los EECC auditados junto a la Memoria y Acta de Aprobación de los mismos correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022.

El 7 de diciembre de 2023 MTG Group S.R.L aceptó la designación como nuevo miembro integrante del comité de control tras la renuncia del HSBC.

El 13 de diciembre de 2023, Cohen, INCSA y Enlace Fiduciaria hicieron sendas presentaciones en los incidentes de apelación solicitando a la Excmá. Cámara que suspenda los plazos ante la existencia de tratativas con RDSA a los efectos de suscribir acuerdos transaccionales. Lo que fue decidido de forma favorable por el tribunal.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

El 27 de diciembre de 2023 Cohen e INCSA informan la celebración de un acuerdo transaccional con Ribera. Por otro lado MELI, Zurich y Falabella informan la cesión de sus créditos a Grupo inversor conformado por Enlace Fiduciaria S.A. y Equo Real Estate S.R.L.

El 29 de diciembre de 2023 la concursada presentó un escrito informando los detalles de los acuerdos transaccionales celebrados.

El Juez concursal trasladó los acuerdos transaccionales para que la sindicatura y el comité de acreedores brinden su opinión antes de poner los autos a despacho para decidir sobre la homologación de los mismos.

Respecto al incidente de revisión iniciado por Cohen para que se le reconocieran ciertos conceptos y montos que no le fueran declarados admisibles en oportunidad de considerar la insinuación del crédito, se certificaron las pruebas y el juez dispuso traslado a la sindicatura para que opine sobre la pretensión de Cohen.

Sin perjuicio de ello, reseñamos que de acuerdo con dicha Opción 3/C la Concursada ofrecen las siguientes condiciones principales: el pago del 100% del monto de los créditos verificados y declarados admisibles, en sus monedas reconocidas por el Juzgado, más intereses devengados desde los doce meses de que quede firme la resolución homologatoria del concurso preventivo hasta el efectivo pago. Esos intereses se calcularán, en el caso de los créditos en dólares estadounidenses, con sujeción a una tasa nominal anual del 2%. Los intereses no serán capitalizados y se computarán sobre saldo. El pago se realizará dentro de los 24 meses posteriores a la resolución firme de la homologación del acuerdo preventivo, prorrogables excepcionalmente por 12 meses más (de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso), partiendo de la base de que se harán con la mayor celeridad posible intentando su concreción dentro del primer año. Si el pago de las obligaciones dinerarias no se hubiera producido en ese lapso por no haberse concluido la realización de activos, el acreedor podrá optar por aguardar la subasta privada prevista en la descripción de la Opción, o podrá reclamar directamente a la concursada en los términos previstos en la presente. Respecto de la modalidad de pago, la propuesta indica que el pago podrá hacerse mediante la entrega de dinero o mediante la dación en pago de activos fideicomitidos con arreglo al procedimiento que se establezca en el Fideicomiso (ver debajo). Respecto de la moneda de pago, los créditos se pagarán en la moneda reconocida por el Juzgado al ordenar la verificación y declaración de admisibilidad de los créditos, previéndose que respecto a aquellos acreedores que puedan acceder al mercado único de cambios a los efectos de percibir en dólares estadounidenses los créditos reconocidos en esa moneda tendrán toda la colaboración de esta concursada al efecto y podrán requerir al Juzgado del concurso preventivo cuanto estimen corresponda y sea procedente. Esta propuesta incluye la constitución de un Fideicomiso de Garantía ("A") a los efectos de ordenar el procedimiento de pago, otorgar seguridad jurídica a los acreedores (según palabras de la concursada), y establecer un mecanismo transparente y ágil para concretar la cancelación de los créditos, cuyo objeto es garantizar que (1) el producido de la venta o adjudicación de los activos ya construidos o a construir por la concursada - por sí o asociada a terceros- que se describen en el ANEXO A de esta propuesta, y (2) los fondos que puedan ser aportados por la concursada (obtenidos por eventuales

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

aportes de inversores a la concursada) al Fideicomiso, para que se apliquen al repago de los créditos de los acreedores de obligaciones de sumas de dinero entre otras. Entre los bienes fideicomitidos se incluyen a) los derechos sobre los activos que la concursada ha presentado como Anexo, a los efectos de que una vez realizarlos o adjudicarlos se cumpla con el fin del Fideicomiso A, b) los fondos que puedan ser aportados por la concursada y por terceros asociados a la concursada para fondear el cumplimiento del Fideicomiso A, y c) las sumas de dinero que, netas de gastos e impuestos, la concursada pueda obtener como ganancia a través de la realización de las obras pendientes de desarrollo y construcción que permitirán la comercialización de metros cuadrados construidos pertenecientes a la concursada; obras que serán llevadas a cabo por la concursada por sí misma o asociada con eventuales inversores, conforme se irá informando periódicamente en el expediente del concurso. Se excluyen respecto de esa última disposición las obras correspondientes al desarrollo y construcción del denominado Nuevo Proyecto Torre Norte, en el único caso concreto en el que ese Proyecto sea desarrollado y construido efectivamente con aportes dinerarios invertidos por acreedores que opten por esa posibilidad, que se ofrecerá próximamente como alternativa d) de las propuestas concordatarias para la categoría de acreedores de sumas de dinero. En ese caso particular, si se concretara esa posibilidad, solo se cederán al Fideicomiso A los metros cuadrados o el producido de su venta que finalmente pertenecieran a la concursada, con sus respectivas cocheras, luego de que los acreedores/inversores en dicha estructura recuperen su inversión para la concreción de la construcción y perciban sus créditos mediante el pago en dinero de los mismos o mediante la dación en pago de metros cuadrados a construirse o construidos, con el alcance que se establezca en esa alternativa d), y las 431 cocheras previstas para esta concursada en ese proyecto.

Respecto del concurso de Carlos De Narvaez Steuer, fiador de la Obligación Negociable en cuestión, el plazo para la presentación de las conformidades de los acreedores ha sido prorrogado por decisión judicial hasta el 31 de marzo de 2021. El 4 de febrero de 2021 Cohen lanzó una consulta a sus cuotapartistas acompañando la propuesta concordataria. Atendiendo el resultado de dicha consulta, que contó con una muy importante participación de los cuotapartistas y cuyo resultado fue alcanzado por una mayoría muy significativa, Cohen se abstuvo de votar favorablemente dicha propuesta. Posteriormente, el plazo para la presentación de las conformidades fue prorrogado primero hasta el 9 de abril y posteriormente hasta el 13 de abril de 2021. El día 31 de marzo de 2021 el concursado presentó aclaraciones a la propuesta concordataria que requirieron la presentación de un escrito judicial solicitando precisiones y clarificaciones y solicitando al juez un plazo extra para la consulta a los cuotapartistas. El juez denegó al FCI el plazo extra solicitado. Sin embargo, los días 7 y 8 de abril de 2021 Cohen consultó a los cuotapartistas respecto de las últimas aclaraciones presentadas.

Con fecha 16 de abril de 2021, el Juez a cargo previo dictamen de la Sindicatura declaró formalmente la existencia de acuerdo preventivo, homologando dicho acuerdo con fecha 29 de abril de 2021.

Con fecha 6 de julio de 2021 el concursado presentó el proyecto de contrato de fideicomiso que vincularía al concursado con el fiduciario. El expediente fue elevado a Cámara.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

A la fecha el Juzgado no se ha emitido sobre dicha propuesta.

En relación con el incidente de revisión interpuesto por Cohen para que se le reconocieran ciertos conceptos y montos que no fueron declarados admisibles en oportunidad de considerar la insinuación de crédito (que fuera acumulado con idéntico incidente en el Concurso de Ribera Desarrollos SA), se certificaron las pruebas y fue resuelto de forma favorable para Cohen S.A. Con fecha 1° de junio de 2022, el Juez declaró verificado a favor de Cohen S.A. la suma de U\$S 704.010 y \$ 20.265.630 con carácter quirografario. En contra de dicha resolución, Cohen S.A. interpuso un recurso de apelación porque el juzgado impuso costas al incidentista, al cual la Cámara acogió favorablemente revocando la sentencia de primera instancia y, de este modo, distribuyó las costas “por el orden causado”.

Considerando las circunstancias antes descriptas, en la nota 3.3. se describe la decisión que ha tomado el Directorio del Agente de Administración respecto de la valuación de las Obligaciones Negociables en los presentes estados contables.

Para tomar esta decisión se consideraron como marco normativo de referencia las normas sobre “Clasificación de deudores y provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad” emitidas por el Banco Central del República Argentina, las cuales establecen que un deudor que haya solicitado su concurso preventivo y cuyo crédito no esté respaldado por garantías preferidas, debe provisionarse mínimamente al 50% así como también el informe preliminar el síndico del concurso.

## **2. BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

### **2.1 Normas aplicadas**

Los presentes estados contables se encuentran expresados en pesos argentinos y han sido preparados de conformidad con el marco normativo establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

#### **Unidad de medida**

##### **2.2.1 Entorno económico y marco normativo**

Los estados contables al 31 de diciembre de 2023 han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por CNV, que a los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptado el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

Para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los estados contables deben reexpresarse para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar 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.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 211,41% y 94,79% en los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

## **2.2.2 Descripción del proceso de reexpresión de los estados contables**

### *Reexpresión del estado de situación patrimonial*

- i. Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio sobre el que se informa.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

*Reexpresión del estado de resultados*

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del ejercicio por el que se informa contempla los siguientes aspectos:

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;
- iii. los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y
- iv. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

*Reexpresión del Estado de Evolución del Patrimonio Neto*

Las suscripciones y rescates han sido reexpresadas desde la fecha en la cual se originaron.

*Reexpresión del Estado de Flujo de Efectivo*

Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

El RECPAM que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del efectivo y de los equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo en la sección "Causas de la variación" integrando las actividades operativas y formando parte del resultado del ejercicio.

**2.2 Información comparativa**

Los presentes estados contables se encuentran presentados en forma comparativa, de acuerdo con las resoluciones técnicas vigentes, con los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en la Nota 2.2.2 y se expresan en moneda homogénea de diciembre de 2023.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**2.3 Estimaciones contables**

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la gerencia del Agente de administración realice estimaciones y evaluaciones que afectan al monto de los activos y pasivos registrados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en cada ejercicio.

La gerencia de dicha Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el devengamiento de intereses de las inversiones. Los resultados reales futuros del Fondo pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

**2.4 Expresión de los estados contables en moneda de curso legal**

Por la naturaleza de este Fondo Común de Inversión, su Reglamento de Gestión establece que la moneda del mismo es el dólar estadounidense, por lo que las registraciones de las operaciones se efectúan en esa moneda. Sin embargo, la C.N.V. estableció que los estados contables de los Fondos deben ser presentados en moneda de curso legal (peso argentino).

Por lo tanto, el Agente de Administración aplicó el siguiente procedimiento para la conversión a pesos de sus registros contables:

- a) Para la conversión de activos y pasivos en moneda extranjera del Fondo, se aplicó, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el tipo de cambio de cierre mayorista que surja del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico (M.A.E.).
- b) De acuerdo con lo señalado en el Prospecto de Emisión del Fondo, se define que la "moneda del Fondo", la "moneda de pago", el "monto mínimo de suscripción y monto máximo de suscripción de las cuotas partes", las "integraciones", las "participaciones del Fondo" y las "utilidades del Fondo" son en dólares estadounidenses y, por lo tanto, las principales operaciones llevadas a cabo por el Fondo están denominadas en esta moneda. Por lo señalado, y con el objetivo de reflejar adecuadamente la operatoria descripta, y considerando que es relevante tener en cuenta que los rescates del Fondo deberán ser pagados en dólares estadounidenses, por lo tanto, se aplicó el criterio de convertir la cuenta "suscripción de cuotas partes" a pesos al tipo de cambio al cierre del período / ejercicio. Al 31 de diciembre de 2023 el tipo de cambio utilizado fue el de cierre mayorista que surge del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico (M.A.E.).
- c) Para la conversión de resultados del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, se aplicó el tipo de cambio correspondiente a la fecha de cada transacción.
- d) Las diferencias de cambio puestas en evidencia por dicho proceso de conversión han sido imputadas a los resultados del ejercicio en el rubro "Otros ingresos y egresos" en la línea "Diferencia de cambio - Resultado por traslación".

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN**

**3.1 Activos y Pasivos en moneda extranjera**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos en moneda extranjera han sido valuados al cierre del ejercicio a la cotización del tipo de cambio de cierre mayorista que surja del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico (M.A.E.) tal como lo establece la RG 8548/2020 emitida por la CNV.

**3.2 Disponibilidades, créditos y deudas**

Se encuentran valuados a su valor nominal contemplando, en caso de corresponder, los intereses devengados a la fecha de cierre.

**3.3 Inversiones**

A partir del 16 de noviembre de 2018, Cohen S.A. comenzó a aplicar las disposiciones en materia de valuación de inversiones establecidas en la Resolución General 771/2018 de C.N.V., conforme el siguiente detalle:

**Obligaciones Negociables:** al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se encuentran valuados a su valor nominal contemplando los intereses devengados (fecha en que la emisora incumplió el pago del primer servicio de las Obligaciones Negociables) más los intereses punitivos y accesorios generados por la declaración del evento de incumplimiento hasta el 26 de noviembre de 2018.

A su vez y teniendo en cuenta lo descripto en la nota 1.3 y frente a las incertidumbres de los hechos mencionados y la imposibilidad de efectuar a la fecha una estimación razonable del valor de recupero de este activo debido a la apertura del concurso preventivo de acreedores de la Emisora, el Directorio del Agente de Administración ha decidido previsionar los intereses devengados así como también el 90% del valor nominal de las Obligaciones Negociables. Al tomar la decisión, se tuvo en cuenta como marco normativo de referencia a las normas sobre "Clasificación de deudores y provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" emitidas por el Banco Central del República Argentina, las cuales establecen que un deudor que haya solicitado su concurso preventivo y cuyo crédito no esté respaldado por garantías preferidas, debe previsionarse mínimamente al 50%.

**3.4 Suscripciones y Rescates**

Las suscripciones y rescates, en caso de corresponder, son convertidas a pesos al tipo de cambio al cierre del ejercicio, siguiendo el método descripto en la nota 2.5. y se exponen a sus valores reexpresados de acuerdo con lo mencionado en Nota 2.2.2.

**3.5 Resultados**

El rubro "Resultado por inversiones" incluye los resultados derivados de los valores negociables en cartera al cierre y los enajenados durante el ejercicio.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

Los resultados del ejercicio son convertidos a pesos siguiendo el método descripto en la nota 2.5. y se exponen a sus valores reexpresados de acuerdo con lo mencionado en Nota 2.2.2.

**3.6 Estado de flujo de efectivo**

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo a las disponibilidades.

**4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS**

<b>4.1 - Disponibilidades</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bancos en moneda nacional	118.117	367.825
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	2.135.133	1.457.024
<b>Total</b>	<b>2.253.250</b>	<b>1.824.849</b>
<b>4.2 - Inversiones</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Obligaciones negociables (Anexos I y II)	1.220.847.225	833.111.434
<b>Total</b>	<b>1.220.847.225</b>	<b>833.111.434</b>
<b>4.3 - Otros Créditos</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Crédito con Ribera Desarrollos S.A.	18.852.659	58.708.619
Provisión por riesgo de incobrabilidad	(18.852.659)	(58.708.619)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4.4 - Créditos Fiscales</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.567.103	7.994.155
Crédito Computable Ley 25.413	24.343	75.806
<b>Total</b>	<b>2.591.446</b>	<b>8.069.961</b>
<b>4.5 - Deudas fiscales</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ingresos Brutos a pagar (Nota 7.d)	363.315	1.131.391
IVA débito fiscal (Nota 7.c)	14.088.888	43.873.874
<b>Total</b>	<b>14.452.203</b>	<b>45.005.265</b>
<b>4.6 - Otras deudas</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Provisión para gastos en moneda local (Anexo II)	338.958.016	231.306.421
Provisión para gastos en moneda extranjera (Anexo II)	11.089.583	34.533.809
<b>Total</b>	<b>350.047.599</b>	<b>265.840.230</b>
<b>4.7 - Honorarios por administración y custodia</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Provisión honorarios Agente de Administración (Anexo II)	11.623.595	7.931.992
Provisión honorarios Agente de Custodia (Anexo II)	34.823.329	23.763.591
<b>Total</b>	<b>46.446.924</b>	<b>31.695.583</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
 Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
 el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
 (en pesos)

<b>4.8 - Resultados por inversiones</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Diferencia de cambio	105.448.108	65.603.457
R.E.C.P.A.M. de Activos y Pasivos Financieros	2.981.471.373	1.946.572.076
<b>Total</b>	<b>3.086.919.481</b>	<b>2.012.175.533</b>

<b>4.9 - Otros Ingresos y egresos</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Diferencia de Cambio - Resultado por Traslación	(11.613.394.855)	(4.216.817.122)
<b>Total</b>	<b>(11.613.394.855)</b>	<b>(4.216.817.122)</b>

**5. DETALLE DE PLAZOS Y TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITOS Y DEUDAS**

A continuación, se detallan los plazos estimados de cobro/pago y tasas de interés correspondientes a créditos y deudas al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Plazos	Otros créditos (*)		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A vencer</b>										
Hasta 3 meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	2.591.446	8.069.961	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	2.591.446	8.069.961	-	-	-	-	-	-
De plazo vencido	18.852.659	58.708.619	-	-	46.446.924	31.695.583	14.452.203	45.005.265	350.047.599	265.840.230
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	18.852.659	58.708.619	-	-	46.446.924	31.695.583	14.452.203	45.005.265	350.047.599	265.840.230
<b>Total</b>	<b>18.852.659</b>	<b>58.708.619</b>	<b>2.591.446</b>	<b>8.069.961</b>	<b>46.446.924</b>	<b>31.695.583</b>	<b>14.452.203</b>	<b>45.005.265</b>	<b>350.047.599</b>	<b>265.840.230</b>

  

Interés	Créditos por operaciones		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Sin interés	18.852.659	58.708.619	2.591.446	8.069.961	46.446.924	31.695.583	14.452.203	45.005.265	350.047.599	265.840.230
<b>Total</b>	<b>18.852.659</b>	<b>58.708.619</b>	<b>2.591.446</b>	<b>8.069.961</b>	<b>46.446.924</b>	<b>31.695.583</b>	<b>14.452.203</b>	<b>45.005.265</b>	<b>350.047.599</b>	<b>265.840.230</b>

(\*) No se incluyen las provisiones

**6. HONORARIOS POR GESTIÓN**

De acuerdo con disposiciones del Reglamento de Gestión del Fondo, el Agente de Administración por el desempeño de las funciones asignadas legalmente, devengará y percibirá mensualmente honorarios por su gestión, en función del monto suscripto por los cuotapartistas hasta el límite del 2% anual, más IVA, del patrimonio, hasta la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo y extinción del mismo.

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 08.03.2024

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro Informe de fecha 08.03.2024

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Anna Cohen  
Presidente

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

De acuerdo con disposiciones reglamentarias del Fondo, el Agente de custodia por el desempeño de las funciones asignadas legalmente, devengará y percibirá mensualmente, en función del monto suscripto por los cuotapartitas hasta el límite del 2% anual, más IVA, del patrimonio, hasta la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo y extinción del mismo.

El Custodio percibió la suma de U\$S 25.000 en concepto de honorarios por constitución del Fondo, y percibirá la suma de U\$S 10.000 en concepto de honorarios por la liquidación del Fondo, una vez liquidado el mismo.

Durante el presente ejercicio, no se devengaron los honorarios de la Sociedad Depositaria y Sociedad Gerente debido a la difícil situación que se encuentra atravesando el Fondo.

#### 7. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

##### a) Impuesto a las ganancias

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo calculaba el impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo el efecto impositivo de las diferencias temporarias entre las valuaciones contables e impositivas de los activos y pasivos, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produjera la utilización o reversión de las mismas, considerando asimismo, la posibilidad de aprovechamiento de los quebrantos impositivos.

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada 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 cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación, tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

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.

b) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

Antes de la emisión de la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440, los fondos comunes de inversión constituidos en el país -no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones- eran sujetos del impuesto a la ganancia mínima presunta.

Producto de la emisión de la mencionada Ley, al 31 de diciembre de 2023 no se han registrado provisiones por este impuesto. No obstante, a dicha fecha el Fondo mantiene activados \$ 2.567.103 correspondientes al impuesto a la ganancia mínima presunta determinado en el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2017.

c) Impuesto al valor agregado

El Fondo se encuentra sujeto al Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Con el vencimiento del primer pago de servicios de las Obligaciones Negociables el día 26 de noviembre de 2018, se perfeccionó el hecho imponible para el ingreso del IVA. Dicha declaración jurada fue presentada con fecha 2 de enero de 2019 y a la fecha de emisión de los presentes estados contables se encuentra pendiente de pago debido a lo mencionado en la nota 1.3.

Con fecha 8 de abril de 2019, el Fondo recibió mandamiento de intimación de pago librado en el marco de una demanda de ejecución fiscal promovida por AFIP por el Impuesto al Valor Agregado y por la suma de \$15.836.786,55 más intereses y costas.

Ante esta situación, el Fondo opuso excepciones de inhabilidad de título e inconstitucionalidad.

Con fecha 17 de octubre de 2019 el Juzgado Federal de Ejecuciones Fiscales Tributarias N° 5 notifico al Fondo del fallo donde rechaza el planteo de inconstitucionalidad y en consecuencia manda a llevar adelante la ejecución promovida por la AFIP contra el Fondo hasta hacerse íntegro pago a la AFIP de la suma de \$15.836.786,55 más los intereses de ley (art 37,52 y 92 de la ley 11.683 y sus modificatorias) e impone las costas del juicio al fondo.

Adicionalmente, con fecha 2 de noviembre de 2019, la AFIP notificó al Fondo respecto del embargo por incumplimiento de pago debido al juicio de ejecución fiscal iniciado. El 20 de octubre de 2020 la AFIP pidió la inhibición general de bienes, que fue anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital el 17 de noviembre de 2020.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, dada la situación descripta anteriormente, el Fondo se encuentra estimando el interés correspondiente a las deudas fiscales.

d) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

A la fecha de emisión los presentes estados contables los anticipos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2018 se encuentran pendientes de pago debido a lo mencionado en la nota 1.3.

**8. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

De acuerdo a lo requerido por la CNV a través de su nota enviada a Cohen S.A., como Agente de Administración del Fondo, y conforme a lo dispuesto por el art. 42 inciso b) de la Ley 27.260 y el art. 25 de la R.G. CNV N° 672, las diferencias de cambio generadas como consecuencia de las suscripciones integradas en moneda extranjera en los Fondos Comunes de Inversión Cerrados colocados en el marco de la Ley de Sinceramiento Fiscal N° 27.260 no son distribuibles, de manera que los cuotapartistas deberán mantener invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiéndose distribuir únicamente aquellos resultados que excedan el aporte inicial.

**9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES**

Por la naturaleza del Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la CNV, establece que las transacciones y el valor de la cuotaparte sean determinados en dólares. El patrimonio del Fondo se encuentra representado por dos clases de cuotapartes, según lo mencionado en nota 1.1.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.2023	Valor de cuotaparte al 31.12.2023		Cantidad de cuotapartes al 31.12.2022	Valor de cuotaparte al 31.12.2022	
		USD	\$		USD	\$
Clase "A"	14.301.089	0,0667 USD	53,9527 \$	14.301.089	0,0410 USD	33,1410 \$
Clase "B"	800.000	0,0667 USD	53,9527 \$	800.000	0,0410 USD	33,1410 \$
<b>Total</b>	<b>15.101.089</b>	<b>1.007.787</b>	<b>814.745.195</b>	<b>15.101.089</b>	<b>619.043</b>	<b>500.465.166</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados  
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**10. HECHOS POSTERIORES**

No existen otros hechos posteriores al cierre del ejercicio, adicionales a los mencionados en la nota 1.3, que modifiquen sustancialmente la situación patrimonial y financiera y los resultados expuestos.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**INVERSIONES**  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**ANEXO I**

Detalle	31.12.2023			31.12.2022		
	Cantidad	Valor Cierre	Total	Cantidad	Total	%
<u>Obligaciones Negociables</u>						
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	15.101.089	808,45	12.208.475.402	15.101.089	8.331.116.493	1.000,00%
Previsión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	(10.987.628.176)	-	(7.498.005.059)	(900,00%)
Intereses devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	5.516.224.004	-	3.764.295.155	451,84%
Prevision por riesgo de incobrabilidad	-	-	(5.516.224.005)	-	(3.764.295.155)	(451,84%)
Intereses punitorios y accesorios devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	3.779.945.843	-	2.579.451.415	309,62%
Prevision por riesgo de incobrabilidad	-	-	(3.779.945.843)	-	(2.579.451.415)	(309,62%)
Subtotal			1.220.847.225		833.111.434	100,00%
<b>TOTAL INVERSIONES</b>			<b>1.220.847.225</b>		<b>833.111.434</b>	<b>100,00%</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
 al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
 (en pesos)

**ANEXO II**

RUBRO	31.12.2023				31.12.2022
	Clase	Monto Moneda Extranjera	Tipo de cambio	Monto Pesos	Monto Pesos
<b>ACTIVO</b>					
<b>Disponibilidades</b>					
Bancos	USD	2.641	808,45	2.135.133	1.457.024
<b>Inversiones</b>					
<b>Obligaciones Negociables</b>					
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	USD	15.101.089	808,45	12.208.475.402	8.331.116.493
Previsión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	USD	(13.590.980)	808,45	(10.987.628.177)	(7.498.005.059)
<b>Total del activo</b>				<b>1.222.982.358</b>	<b>834.568.458</b>
<b>Honorarios por Administración y Custodia</b>					
Provision honorarios Agente de Administración	USD	14.378	808,45	11.623.595	7.931.992
Provision honorarios Agente de Custodia	USD	43.074	808,45	34.823.329	23.763.591
<b>Otras deudas</b>					
Provisión para gastos	USD	419.269	808,45	338.958.015	231.306.418
<b>Total del pasivo</b>				<b>385.404.939</b>	<b>263.002.001</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
 Contadora Pública (UJFK)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
 Síndica Titular  
 Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
 Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**PREVISIONES**  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.3)  
(en pesos)

**ANEXO III**

Rubros	31.12.2023					31.12.2022
	Saldos al inicio	Efecto variacion tipo de cambio	Aumento / (Disminución)	(Aplicación)	Saldo al cierre	
<u>Inversiones</u>						
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	7.498.005.059	3.489.623.117	-	-	10.987.628.176	7.498.005.059
Intereses devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	3.764.295.155	1.751.928.850	-	-	5.516.224.005	3.764.295.155
Intereses punitorios y accesorios devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	2.579.451.415	1.200.494.428	-	-	3.779.945.843	2.579.451.415
<u>Otros créditos</u>						
Crédito con Ribera Desarrollos S.A.	58.708.619	(39.855.960)	-	-	18.852.659	58.708.619
<b>TOTAL</b>	<b>13.900.460.248</b>	<b>6.402.190.435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.302.650.683</b>	<b>13.900.460.248</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 08.03.2024

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socia)  
Contadora Pública (UAJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 08.03.2024

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen  
Presidente

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de  
Cohen S.A.  
CUIT 30-55854331-7  
Ortiz de Ocampo 3302 Módulo IV 2° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de Síndicos Titulares de Cohen S.A, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente correspondientes a FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio del Agente de Administración en ejercicio de sus funciones exclusivas.

### I. Documentos examinados

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2023.
- b) Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- e) Notas y Anexos que son parte integrante de los estados contables.

### II. Alcance del examen

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de F.C.I. que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de los auditores externos **BDO Becher y Asociados S.R.L.**, quienes emitieron su informe con fecha 8 de marzo de 2024. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio de Cohen S.A.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, de acuerdo con las resoluciones emitidas por la UIF y con las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que nuestro trabajo nos brinda una base razonable para fundamentar nuestro informe.

### III. Manifestación de la comisión fiscalizadora

Basados en nuestro examen y en el informe de los auditores externos emitido con fecha 8 de marzo de 2024, informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado I. precedente contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.

La situación de **FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260** expuesta en las Notas 1.3 y 7.c) de los presentes estados contables genera un marco de incertidumbre muy significativo respecto de la recuperabilidad de la inversión realizada en las Obligaciones Negociables de Ribera Desarrollos S.A. y de los créditos relacionados con las mismas.

En razón de la significatividad de la situación descrita en el apartado 4 del presente informe podría generar, nos abstenemos de emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260** al 31 de diciembre de 2023 mencionados en el apartado 1, considerados en su conjunto.

- b) La información comparativa incluida en los estados, notas y anexos se deriva de los estados contables del Fondo por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 10 de marzo de 2023.
- c) Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.
- d) Los estados contables de FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2023 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventarios y Balances".
- e) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- f) Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que la Sociedad cumple con las condiciones señaladas en los incisos 1) a 6) del Art. 334 del Anexo A de la Resolución General de I.G.J N° 7/2015.

Sin otro particular, saludamos a los Señores Accionistas con nuestra mayor consideración.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

VIRGINIA MATIAS

Síndica Titular

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señor presidente y directores de  
**Cohen S.A.**  
CUIT 30-55854331-7  
Domicilio Legal: Ortiz de Ocampo 3302 Módulo IV 2° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## 1. Informe sobre la auditoría de los estados contables

### Abstención de opinión

Hemos sido contratados para auditar los estados contables de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 XYZ**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y anexos I, II y III que lo complementan.

Debido a la importancia de las circunstancias descritas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión”, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes como para expresar una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados contables de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** adjuntos.

## 2. Fundamentos de nuestra abstención de opinión

La situación de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** expuesta en las Notas 1.3 y 7.c) de los presentes estados contables genera un marco de incertidumbre muy significativo respecto de la recuperabilidad de la inversión realizada en las Obligaciones Negociables de Ribera Desarrollos S.A. y de los créditos relacionados con las mismas.

## 3. Responsabilidad del agente de Administración en relación con los estados contables

El Agente de Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes a los ejercicios económicos mencionados precedentemente de conformidad con el marco normativo contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV); y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, el Agente de Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Agente de Administración tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

#### 4. Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados contables de la Sociedad de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección “Fundamento de la abstención de opinión” de nuestro informe, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes que proporcionen una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados contables.

Somos independientes de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A.

#### 5. Información especial requerida por disposiciones vigentes

En cumplimiento de las disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados contables de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** al 31 de diciembre de 2023 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro “Inventarios y Balances”.
- b) Al 31 de diciembre de 2023, según surge de los registros contables, no existen deudas devengadas en concepto de Régimen Nacional de la Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

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

**Dra. Leticia N. Ebba (Socia)**  
Contadora Pública (UJFK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221