

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, 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 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, 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 6 ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2022
y finalizado el 31 de diciembre de 2022

AGENTE DE ADMINISTRACIÓN 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

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

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

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 2022.

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 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. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el Juzgado no se ha pronunciado sobre dicha propuesta.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

EL DIRECTORIO

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
 (en pesos)

ACTIVO	30.09.2022	31.12.2021
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 4.1)	507.000	646.697
Inversiones (Nota 4.3 y Anexo I)	227.468.899	357.619.479
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	228.976.899	358.266.176
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 4.3)	-	-
Créditos fiscales (Nota 4.4)	2.581.446	4.897.687
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.581.446	4.897.687
TOTAL ACTIVO	231.558.345	363.163.863
PASIVO	30.09.2022	31.12.2021
PASIVO CORRIENTE		
Deudas fiscales (Nota 4.5)	14.452.203	28.991.981
Otras deudas (Nota 4.6)	72.869.278	185.249.325
TOTAL PASIVO CORRIENTE	87.321.481	214.241.306
PASIVO NO CORRIENTE		
Honorarios por administración y custodia (Nota 4.7)	18.498.805	17.899.626
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	18.498.805	17.899.626
TOTAL PASIVO	105.820.286	232.140.932
PATRIMONIO NETO		
Según Estado respectivo	125.738.059	131.022.931
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	231.558.345	363.163.863

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

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 10.03.2023

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 10.03.2023

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
 Síndica Titular
 Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
 Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE RESULTADOS
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	31.12.2022	31.12.2021
Resultado por inversiones (Nota 4.8)	646.154.831	502.492.862
Otros ingresos y egresos (Nota 4.9)	(1.354.114.844)	(626.224.473)
R.E.C.P.A.M.	(725.394.424)	(564.391.180)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(1.433.354.437)	(688.122.791)
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(1.433.354.437)	(688.122.791)

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2023

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 10.03.2023

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	31.12.2022	31.12.2021
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	162.824.983	189.203.251
Variación del valor de las cuotapartes del período (*)	1.431.240.076	661.744.523
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(1.433.354.437)	(688.122.791)
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	160.710.622	162.824.983

(*) 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 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

Variación del efectivo	31.12.2022	31.12.2021
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	758.531	1.000.738
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.6)	586.000	758.530
Variación neta Disminución	(172.531)	(242.208)

Causa de las variaciones del efectivo	31.12.2022	31.12.2021
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio - (Pérdida)	(1.433.354.437)	(688.122.791)
R.E.C.P.A.M.	725.394.424	564.391.180
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución de inversiones	34.629.141	71.472.905
Disminución de créditos fiscales	2.456.515	2.571.513
(Disminución) de honorarios por administracion y custodia	(1.317.461)	(2.719.175)
(Disminución) de Deudas Fiscales	(13.699.703)	(14.341.042)
(Disminución) de otras deudas	(20.126.662)	(30.848.141)
R.E.C.P.A.M. de activos y pasivos operativos	(725.506.391)	(564.273.971)
Flujo neto del efectivo (aplicado en) las actividades operativas	(1.431.524.574)	(661.869.522)
Actividades de financiación		
Variación del valor de las cuotas partes del período (*)	1.431.240.076	661.744.523
Flujo neto del efectivo generado por las actividades financiación	1.431.240.076	661.744.523
R.E.C.P.A.M. de efectivo y equivalente de efectivo	111.967	(117.209)
Variación neta Disminución	(172.531)	(242.208)

(*) 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 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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 14.181.243,50 (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 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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.

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.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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 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.

Puesto que no todos los locatarios contestaron los oficios, pedimos que se libran 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 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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.

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.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

concurada 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 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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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.

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 704.010,14 y \$ 20.265.630,12 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

Unidad de medida

2.2.1 Entorno económico y marco normativo

Los estados contables al 31 de diciembre de 2022 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.

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 94,79% y 50,94% en los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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.

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 2021.

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 2022.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (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 2022 y 2021 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 2022 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 2022, 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 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

2.5 Contexto económico y brote de Coronavirus COVID-19

A lo largo del año 2019, profundizándose en el segundo semestre y subsistiendo a la fecha de emisión de los presentes estados contables, Argentina ha presentado un contexto macroeconómico complejo, con importante volatilidad en sus variables y con cierto grado de incertidumbre en cuanto a su evolución futura, debido a cuestiones de índole internacional y locales.

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") anunció una emergencia sanitaria mundial debido a una nueva cepa de coronavirus originada en Wuhan, China (el "brote de COVID-19") y los riesgos que ello implica para la comunidad internacional en razón de que el mismo se propaga globalmente más allá de su punto de origen. En marzo de 2020, la OMS clasificó el brote de COVID-19 como una pandemia, en función del rápido aumento de la exposición a nivel mundial.

En Argentina el gobierno estableció a partir de marzo de 2020 medidas de aislamiento social estricto de las personas a los fines de atemperar el impacto sanitario o al menos de distribuirlo en un plazo mayor a los fines de permitir una mejor atención de los afectados y, a partir de noviembre de 2020, medidas de distanciamiento social.

Estas medidas (positivas desde lo sanitario) generan consecuencias en materia operativa, comercial y financiera.

Con fecha 23 de diciembre de 2021 mediante el Decreto N° 867/21 se dispuso la prórroga de la emergencia sanitaria dispuesta por la Ley N° 27.541 y ampliada por el Decreto N° 260/20, hasta el 31 de diciembre de 2022.

La situación descrita y las medidas adoptadas han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en los distintos países y sectores de negocio, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministros y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. Las consecuencias económico financieras que pudieran derivarse de los sucesos mencionados, no pueden ser objetivamente estimadas a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN

3.1 Activos y Pasivos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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 2022 y 2021, 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 descrito 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 prever 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 provisionarse 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 descrito 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.

Los resultados del ejercicio son convertidos a pesos siguiendo el método descrito 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

4.1 - Disponibilidades	31.12.2022	31.12.2021
Bancos en moneda nacional	118.117	230.084
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	467.883	528.447
Total	586.000	758.531
4.2 - Inversiones	31.12.2022	31.12.2021
Obligaciones negociables (Anexos I y II)	267.530.822	302.159.963
Total	267.530.822	302.159.963
4.3 - Otros Créditos	31.12.2022	31.12.2021
Crédito con Ribera Desarrollos S.A.	18.852.659	36.723.694
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(18.852.659)	(36.723.694)
Total	-	-
4.4 - Créditos Fiscales	31.12.2022	31.12.2021
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.567.103	5.000.542
Crédito Computable Ley 25.413	24.343	47.419
Total	2.591.446	5.047.961
4.5 - Deudas fiscales	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos Brutos a pagar (Nota 7.d)	363.315	707.713
IVA débito fiscal (Nota 7.c)	14.088.888	27.444.193
Total	14.452.203	28.151.906
4.6 - Otras deudas	31.12.2022	31.12.2021
Provisión para gastos (Anexo II)	85.367.278	105.493.940
Total	85.367.278	105.493.940
4.7 - Honorarios por administración y custodia	31.12.2022	31.12.2021
Provisión honorarios Agente de Administración (Anexo II)	2.547.141	2.876.844
Provisión honorarios Agente de Custodia (Anexo II)	7.631.024	8.618.782
Total	10.178.165	11.495.626
4.8 - Resultados por inversiones	31.12.2022	31.12.2021
Diferencia de cambio	21.066.746	11.277.335
R.E.C.P.A.M. de Activos y Pasivos Financieros	625.088.085	491.215.527
Total	646.154.831	502.492.862

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
 Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
 el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
 (en pesos)

4.9 - Otros Ingresos y egresos	31.12.2022	31.12.2021
Diferencia de Cambio - Resultado por Traslación	(1.354.114.844)	(626.224.473)
Total	(1.354.114.844)	(626.224.473)

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 2022 y 2021:

Plazos	Otros créditos (*)		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
A vencer										
Hasta 3 meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	2.591.446	5.047.961	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	2.591.446	5.047.961	-	-	-	-	-	-
De plazo vencido	18.852.659	36.723.694	-	-	10.178.165	11.495.626	14.452.203	28.151.906	85.367.278	105.493.940
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	18.852.659	36.723.694	-	-	10.178.165	11.495.626	14.452.203	28.151.906	85.367.278	105.493.940
Total	18.852.659	36.723.694	2.591.446	5.047.961	10.178.165	11.495.626	14.452.203	28.151.906	85.367.278	105.493.940

Interés	Créditos por operaciones		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Sin interés	18.852.659	36.723.694	2.591.446	5.047.961	10.178.165	11.495.626	14.452.203	28.151.906	85.367.278	105.493.940
Total	18.852.659	36.723.694	2.591.446	5.047.961	10.178.165	11.495.626	14.452.203	28.151.906	85.367.278	105.493.940

(*) 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.

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 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.

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.

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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 cuotas partes 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 perceptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el Fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

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 2022 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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 integro 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.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 10.03.2022

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

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados
el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

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 2022 y 2021, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.2022	Valor de cuotaparte al 31.12.2022		Cantidad de cuotapartes al 31.12.2021	Valor de cuotaparte al 31.12.2021	
		USD	\$		USD	\$
Clase "A"	14.301.089	0,0600 USD	10,6423 \$	14.301.089	0,0609 USD	10,7823 \$
Clase "B"	800.000	0,0600 USD	10,6423\$	800.000	0,0609 USD	10,7823 \$
Total	15.101.089	907.150	160.710.622	15.101.089	919.084	162.824.983

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 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
INVERSIONES
al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
(en pesos)

ANEXO I

Detalle	31.12.2022			31.12.2021		
	Cantidad	Valor Cierre	Total	Cantidad	Total	%
<u>Obligaciones Negociables</u>						
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	15.101.089	177,16	2.675.308.927	15.101.089	3.021.600.409	1.000,00%
Previsión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	(2.407.778.105)	-	(2.719.440.446)	(900,00%)
Intereses devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	1.208.799.858	-	1.365.266.682	451,84%
Prevision por riesgo de incobrabilidad	-	-	(1.208.799.858)	-	(1.365.266.682)	(451,84%)
Intereses punitorios y accesorios devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	828.319.878	-	935.537.446	309,62%
Prevision por riesgo de incobrabilidad	-	-	(828.319.878)	-	(935.537.446)	(309,62%)
Subtotal			267.530.822		302.159.963	100,00%
TOTAL INVERSIONES			267.530.822		302.159.963	100,00%

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Nota 2.3)
 (en pesos)

ANEXO II

RUBRO	31.12.2022				31.12.2021
	Clase	Monto Moneda Extranjera	Tipo de cambio	Monto Pesos	Monto Pesos
ACTIVO					
Disponibilidades					
Bancos	USD	2.641	177,16	467.883	528.447
Inversiones					
Obligaciones Negociables					
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	USD	15.101.089	177,16	2.675.308.927	3.021.600.409
Previsión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	USD	(13.590.980)	177,16	(2.407.778.105)	(2.719.440.446)
Total del activo				267.998.705	302.688.410
Honorarios por Administración y Custodia					
Provision honorarios Agente de Administración	USD	14.378	177,16	2.547.141	2.876.844
Provision honorarios Agente de Custodia	USD	43.074	177,16	7.631.024	8.618.782
Otras deudas					
Provisión para gastos	USD	419.269	177,16	74.277.694	83.892.186
Total del pasivo				84.455.859	95.387.812

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
 Síndica Titular
 Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
 Vicepresidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
PREVISIONES
 al 31 de diciembre 2022 y 2021 (Nota 2.3)
 (en pesos)

ANEXO III

Rubros	31.12.2022					31.12.2021
	Saldos al inicio	Efecto variacion tipo de cambio	Aumento / (Disminución)	(Aplicación)	Saldo al cierre	
Inversiones						
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	2.719.440.446	(311.662.341)	-	-	2.407.778.105	2.719.440.446
Intereses devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	1.365.266.682	(156.466.824)	-	-	1.208.799.858	1.365.266.682
Intereses punitorios y accesorios devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	935.537.446	(107.217.568)	-	-	828.319.878	935.537.446
Otros créditos						
Crédito con Ribera Desarrollos S.A.	36.723.694	(17.871.035)	-	-	18.852.659	36.723.694
TOTAL	5.056.968.268	(593.217.768)	-	-	4.463.750.500	5.056.968.268

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 10.03.2022

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 10.03.2022

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
 Síndica Titular
 Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolás Parrondo
 Vicepresidente

INFORME DE LOS AUDITORES

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 los estados contables objeto de examen

Hemos sido contratados para auditar los estados contables adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico 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.

La información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, presentada con fines comparativos, es parte de los estados contables del fondo mencionados precedentemente y tiene el propósito de que se lea sólo en conjunto con dichos estados financieros.

2. 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.

3. Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en la realización de una auditoría llevada a cabo de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Sin embargo, debido al hecho descripto en el párrafo de “Fundamentos de la abstención de opinión”, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes como para expresar una opinión de auditoría.

4. 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.

5. Abstención de Opinión

Debido a la importancia de las circunstancias descriptas en el párrafo precedente, 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 adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** al 31 de diciembre de 2022 mencionados en el apartado 1, considerados en su conjunto.

6. 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 2022 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro “Inventarios y Balances”.
- b) Al 31 de diciembre de 2022, 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, 10 de marzo de 2023.

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

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 2022.
- b) Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- 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 10 de marzo de 2023. 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 10 de marzo de 2023, 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 2022 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 2021, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 11 de marzo de 2022.
- c) Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 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 2022 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 2022 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, 10 de marzo de 2023.

Por Comisión Fiscalizadora

VIRGINIA MATIAS

Síndica Titular