

ACTA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA Nº 283

En la ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 11 días del mes de noviembre de 2025, siendo las 11.00 horas, se reúnen en la sede social de Cohen S.A. (la "Sociedad"), sita en la calle Ortiz de Ocampo 3302, módulo IV, piso 2º, los miembros de la Comisión Fiscalizadora, que firman al pie de la presente, bajo la Presidencia de la Sra. Virginia Matías, quien habiendo constituido la existencia de quórum suficiente, abre el presente acto.

En uso de la palabra, la Sra. Virginia Matías, manifiesta que la presente reunión se celebra en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del Estatuto Social, a fin de dejar constancia de los asuntos sociales relevantes objeto de su fiscalización. En consecuencia, se procede a efectuar un detallado análisis de los asuntos llevados adelante por la Sociedad de conocimiento de esta Comisión Fiscalizadora desde su última reunión. Al respecto se destaca que en dicho ejercicio (i) se ha verificado que los libros sociales y demás documentación son llevados de acuerdo a los requerimientos legales; (ii) esta Comisión Fiscalizadora a través de sus miembros ha asistido a las reuniones del Directorio de la Sociedad; (iii) se ha controlado la constitución y subsistencia de la garantía de los Directores; y (iv) ha verificado que los órganos sociales han dado debido cumplimiento a la ley, Estatuto Social y decisiones asamblearias.

Se pone a consideración la aprobación de los **Estados Contables del Fondo Común de Inversión Cerrado Al Río Ley 27.260, administrado por la Sociedad, por el período intermedio de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025** junto con las notas complementarias y Anexos presentados en forma comparativa, Informe de revisión de los Auditores Externos e Informe de la Comisión Fiscalizadora.

Teniendo en cuenta que la documentación ha sido distribuida y analizada con antelación y son de total conocimiento por parte de los presentes, se omite su lectura y Sra. Presidente mociona en el sentido que se emita el Informe de la Comisión Fiscalizadora recomendando su aprobación.

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
Cohen S.A.
CUIT 30-55854331-7
Ortiz de Ocampo 3302 Módulo IV 2º 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 30 de septiembre de 2025.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.
- 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 11 de noviembre de 2025. 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 nuestra revisión y en el informe de los auditores externos emitido con fecha 11 de noviembre de 2025, 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 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.

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 Rio Ley 27.260** al 30 de septiembre de 2025 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 2024, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 11 de marzo de 2025 y

sobre el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 11 de noviembre de 2024.

- c) Durante el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 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 30 de septiembre de 2025 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 período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 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, 11 de noviembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

VIRGINIA MATIAS

Síndica Titular

Puesta a consideración la moción efectuada por la Sra. Presidente, y luego de un breve intercambio de opiniones, la misma resulta aprobada por UNANIMIDAD. Asimismo autorizan a la Sra. Virginia Matías a firmar el informe precedentemente expuesto.

No habiendo más asuntos que tratar, se redacta la presente acta que leída es aprobada y firmada y se levanta la sesión.

Firmantes:

Virginia Matías

Gabriela Ameal

Liliana Cola