

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa.

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

Por el período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025, presentados en forma comparativa (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 - Activos en moneda extranjera

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre estados contables de período Intermedio

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 9 ESTADOS CONTABLES

Por el período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025 presentados en forma comparativa

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 2.3)
(en pesos)

ACTIVO	30.09.2025	31.12.2024
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 4.1)	24.437.780	9.040.343
Otros créditos (Nota 4.2)	3.147.167	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	27.584.947	9.040.343
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades de Inversión (Nota 4.3)	12.405.488.043	11.979.728.670
Créditos fiscales (Nota 4.4)	2.591.446	4.822.579
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	12.408.079.489	11.984.551.249
TOTAL ACTIVO	12.435.664.436	11.993.591.592
PASIVO	30.09.2025	31.12.2024
PASIVO CORRIENTE		
Deudas fiscales (Nota 4.5)	3.059.907	673.638
Otras deudas (Nota 4.6)	589.680.790	540.233.201
TOTAL PASIVO CORRIENTE	592.740.697	540.906.839
PASIVO NO CORRIENTE		
Honorarios por administración y custodia (Nota 4.7)	79.283.512	72.173.984
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	79.283.512	72.173.984
TOTAL PASIVO	672.024.209	613.080.823
PATRIMONIO NETO		
Según Estado respectivo	11.763.640.227	11.380.510.769
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	12.435.664.436	11.993.591.592

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADO DE RESULTADOS

Correspondiente a los períodos intermedios de nueve meses finalizados
el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	30.09.2025	30.09.2024
Resultado por inversiones (Nota 4.8)	(1.036.043)	4.777.569.663
Otros ingresos y egresos (Nota 4.9)	(5.396.229.835)	7.188.894.023
R.E.C.P.A.M.	119.615.617	(6.479.798.978)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(5.277.650.261)	5.486.664.708
Resultado neto del período - (Pérdida) / Ganancia	(5.277.650.261)	5.486.664.708

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
Correspondiente a los períodos intermedios de nueve meses finalizados
el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	Cuotapartes	30.09.2025	30.09.2024
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	15.101.089	11.380.510.769	2.163.947.949
Variación del valor de las cuotapartes del período (*)	-	5.660.779.719	3.907.607.360
Resultado neto del período - (Pérdida) / Ganancia	-	(5.277.650.261)	5.486.664.708
Patrimonio neto al cierre del período	15.101.089	11.763.640.227	11.558.220.017

(*) 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 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Correspondiente a los períodos intermedios de nueve meses finalizados
el 30 de septiembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)
(en pesos)

Variación del efectivo	30.09.2025	30.09.2024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	9.040.343	5.984.588
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Nota 3.7)	24.437.780	3.527.499
Variación neta - Aumento / (Disminución)	15.397.437	(2.457.089)
Causa de las variaciones del efectivo	30.09.2025	30.09.2024
Actividades operativas		
Resultado neto del período - (Pérdida) / Ganancia	(5.277.650.261)	5.486.664.708
R.E.C.P.A.M.	(119.615.617)	6.479.798.978
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>		
Disminución de inversiones	-	3.242.547.325
(Aumento) de Propiedades de Inversión	(425.759.373)	(12.175.012.261)
Disminución de créditos fiscales	2.231.133	3.468.406
(Aumento) de otros créditos	(3.147.167)	-
Aumento / (Disminución) de honorarios por administración y custodia	7.109.528	(50.011.654)
Aumento / (Disminución) de Deudas Fiscales	2.386.269	(37.906.086)
Aumento / (Disminución) de otras deudas	49.447.589	(379.814.890)
R.E.C.P.A.M. de activos y pasivos operativos	117.428.809	(6.479.957.063)
Flujo neto del efectivo (aplicado en) las actividades operativas	(5.647.569.090)	(3.910.222.537)
Actividades de financiación		
Variación del valor de las cuotas partes del período (*)	5.660.779.719	3.907.607.360
Flujo neto del efectivo generado por las actividades financiación	5.660.779.719	3.907.607.360
R.E.C.P.A.M. de efectivo y equivalente de efectivo	2.186.808	158.088
Variación neta - Aumento / (Disminución)	15.397.437	(2.457.089)

(*) 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 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (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 (CNV) 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 estos 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 se prorrogó por otros 5 años según acuerdo de los cuotapartistas y se obtuvo la aprobación de la CNV.

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 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (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”. Para ello se suscribió un Contrato de Fideicomiso en Garantía en beneficio del Tenedor de las Obligaciones Negociables.

El Comité de Inversiones del Agente de Administración, resolvió 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 fueron integradas a la par, el precio de suscripción de las mismas fue de un valor nominal de hasta US\$ 15.101.089 (Dólares Estadounidenses quince millones ciento un mil ochenta y nueve) 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 Fideicomitidos, 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 asignó los fondos correspondientes.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (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.

El día 11 de junio de 2019 se efectuó ante los síndicos designados la presentación de la insinuación del crédito del Fondo a los fines de su verificación. Con fecha 3 de septiembre de

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

2019 dicha presentación resultó admisible por la suma de U\$S 14.181.243 (por capital) con más los intereses que deberá calcular la sindicatura, ambos con carácter quirografario 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.

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 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.

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. 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.

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

Asimismo, el día 16 de marzo el mismo tribunal de alzada revocó la medida cautelar previamente dictada contra el fondo común de inversión, de fecha 12 de junio de 2020, en mérito a la cual el Juez de primera instancia había declarado el cese de los efectos de la

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

cesión de flujo de fondos cedidos como garantía al fondo común de inversión por el deudor. En consecuencia, Cohen interpuso un escrito solicitando la restitución de los fondos indebidamente ingresados a la concursada. Con fecha 13 de diciembre de 2021 el Juzgado decidió aguardar la decisión de Cámara para luego resolver sobre la petición realizada por Cohen. A esta decisión Cohen interpuso un recurso de revocatoria con apelación en subsidio por considerarla improcedente y estimar que la decisión jurisdiccional a lo solicitado debe realizarse de manera inmediata.

Asimismo, informamos que con fecha 6 de mayo de 2022 Cohen solicitó por segunda vez al Juez que resolviera sobre los anteriores pedidos de restitución de fondos y reanudación del flujo original de fondos en favor de Cohen. 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, 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, 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.

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

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 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

Firmado al solo efecto de su Identificación con
nuestro Informe de fecha 11.11.2025

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

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

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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

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

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

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

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

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

El 5 de mayo de 2023, Cohen realizó una presentación oponiéndose y formulando preocupaciones en torno a la referida operación de cancelación de crédito privilegiado.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

Solicitó más información en torno a la operación. En esa misma fecha Ribera informó en el expediente concursal la cancelación de las cuotas concordatarias A y B.

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

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

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

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

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

El 10 de julio de 2023 Cohen interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia que aprobó el protocolo de adjudicación y enajenación de activos.

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

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

El 21 de septiembre de 2023 la Concursada depositó y dio en pago \$20.951.658 al Fideicomiso de Garantía de este fondo.

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

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

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

El 27 de diciembre de 2023 Cohen e INCSA informan la celebración de un acuerdo transaccional con Ribera.

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

El 2 de febrero de 2024 la sindicatura presentó su conformidad con los acuerdos presentados y recomendó la homologación.

Con fecha 5 de abril de 2024, los acuerdos presentados fueron homologados.

El día 31 de julio de 2024 en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A. se perfeccionaron los actos pendientes que surgieron de la aceptación de la Oferta de fecha 12 de diciembre de 2023 aceptada por el Fondo el 22 de diciembre de 2023 que cancelaron total y definitivamente el crédito verificado por el Fondo, el cual reconoce a favor del FCIC un crédito con RDSA por USD 16.120.964,33, USD 704.010,14 y pesos 20.265.630, crédito originado por la presentación en el concurso de Rivera Desarrollo S.A. ante el incumplimiento de los vencimientos de las Obligaciones Negociables en poder del FCIC. Ante la homologación de dicho acuerdo, se procedió a la baja de las Obligaciones Negociables que el FCIC mantenía registradas y la correspondiente registración de la cancelación del crédito homologado con los activos recibidos.

En cumplimiento del acuerdo arribado, Ribera Desarrollos S.A. dio en pago al Fondo un boleto de compraventa bajo la modalidad “en block” de las unidades denominadas UF7, que consisten en; 5 locales comerciales, 30 cocheras, 36 bauleras y 7 terrazas en el Sector “Docks” del emprendimiento “Al Río” y renunció a cualquier suma de dinero y/o activo que pudiese corresponderle por sus cuotas partes.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

Asimismo, se canceló la deuda fiscal que el Fondo mantenía con la AFIP en el Expte. 10186/2019 “AFIP c/ FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260.

Adicionalmente, el Inversor, Damián Marcelo Manusovich y Daniel Walter Román, a través de sus vehículos, el Fideicomiso de Construcción AL RIO Desarrollo Nuevo denominado “EQUO REAL ESTATE S.R.L y el Fideicomiso de Locales Existentes denominado “ENLACE FIDUCIARIA S.A. se obligan a entregar 1.300 m2 con más sus cocheras respectivas al FCI Cerrado inmobiliario Al Río, quien será exclusivo beneficiario de dichos 1.300 m2 listos para vender junto con las cocheras proporcionales correspondientes del proyecto a desarrollarse. En tal sentido, el Inversor se obliga a otorgar y suscribir la documentación (boletos y escrituras pertinentes) necesaria para concretar la entrega de la posesión y adjudicación definitiva en propiedad lista para vender a FCIC/COHEN o quienes éstos indiquen tan pronto como fuere posible y en el marco de los plazos de compromiso de entrega asumidos en el acuerdo relacionados a la aprobación del ante proyecto y del proyecto definitivo de construcción por parte del municipio (1 año desde la escrituración en favor del Fideicomiso de Construcción de la UF2) y los correspondientes plazos para la entrega de posesión de los metros cuadrados comprometidos (36 meses a partir de la aprobación del proyecto definitivo).

Se constituyó además una garantía hipotecaria por USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares billete) en favor del Fondo sobre la UF 2 y la UC “A” del complejo Al Río para garantizar la obligación asumida por los inversores señores Damián Marcelo Manusovich y Daniel Walter Román para garantizar la entrega de 1.300 m2 con más sus cocheras respectivas.

Como contrapartida, el Fondo desistió de los recursos de apelación interpuestos en el concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A., cesó en su reclamo concursal contra Ribera Desarrollos S.A. y contra Luis Carlos De Narvéz Steuer y cedió a los nuevos inversores sus derechos bajo el Fideicomiso de Garantía.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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.

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.

2.2 Unidad de medida

2.2.1 Entorno económico y marco normativo

Los estados contables al 30 de septiembre de 2025 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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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 21,97% y 101,58% en los períodos intermedios finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

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 período/ejercicio sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período/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 período/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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

- 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 período/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 período/ejercicio.

2.3 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 2024 para el estado de situación patrimonial y con los estados contables por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 para el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y flujo de efectivo.

Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en la Nota 2.2.2 y se expresan en moneda homogénea de septiembre de 2025.

2.4 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 período/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.

2.5 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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 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 30 de septiembre de 2025 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 período/ejercicio económico finalizado el 30 de septiembre de 2025, 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 período/ejercicio en el rubro “Otros ingresos y egresos” en la línea “Diferencia de cambio - Resultado por traslación”.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN

3.1 Activos y Pasivos en moneda extranjera

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos en moneda extranjera han sido valuados al cierre del período/ejercicio a la cotización del tipo de cambio de cierre mayorista que surja del Sistema de Operaciones Electrónicas “SIOPEL” del Mercado Abierto Electrónico (M.A.E.) tal como lo establece la RG 8548/2020 emitida por la CNV.

3.2 Disponibilidades, créditos y deudas

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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 2024, se encuentran valuados a su valor nominal contemplando los intereses devengados (fecha en que la emisora incumplió el pago del primer servicio de las Obligaciones Negociables) más los intereses punitivos y accesorios generados por la declaración del evento de incumplimiento hasta el 26 de noviembre de 2018.

A su vez y teniendo en cuenta lo descripto en la nota 1.3 y frente a las incertidumbres de los hechos mencionados y la imposibilidad de efectuar a la fecha una estimación razonable del valor de recupero de este activo debido a la apertura del concurso preventivo de acreedores de la Emisora, el Directorio del Agente de Administración ha decidido provisionar 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%.

El activo Obligaciones Negociables Privadas “Ribera Desarrollos S.A.” fue reemplazado, según el acuerdo mencionado en la nota 1.3 por los activos recibidos en el marco del cumplimiento de dicho acuerdo que se detallan en la Nota 3.4.y en el Anexo I.

3.4 Propiedades de inversión

El rubro “Propiedades de inversión” incluye un total de \$ 12.405.488.043, conformados por:

- bauleras, cocheras, terrazas y locales comerciales, denominadas UF7 del Complejo Al Río, cuya valuación de mercado asciende a \$ 6.545.891.283 que serán amortizados en 50 años; y por
- los derechos sobre 1.300 M2 a construir por el inversor y/o el Fiduciario del Fideicomiso de Construcción del que el FCI será el exclusivo beneficiario por dichos 1.300 M2 junto con las cocheras proporcionales correspondientes al proyecto a desarrollarse, los cuales se entregan con una garantía hipotecaria de USD 5.200.000. El proyecto de construcción establece plazos de avance estimando una duración de proyecto de 4 años aproximadamente. Para la valuación de los metros a construir se ha tomado el valor descontado del valor de la hipoteca con una tasa de descuento del 5% anual, teniendo en cuenta los años estimados de desarrollo del proyecto cuyo valor asciende a \$ 5.859.596.760; el que será amortizado a partir de la conversión del terreno en inmueble.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

3.5 Suscripciones y Rescates

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

3.6 Resultados

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

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

3.7 Estado de flujo de efectivo

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo a las disponibilidades.

4. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

4.1 - Disponibilidades	30.09.2025	31.12.2024
Bancos en moneda nacional	20.793.172	5.722.555
Bancos en moneda extranjera (Anexo I)	3.644.608	3.317.788
Total	24.437.780	9.040.343
4.2 - Otros Créditos	30.09.2025	31.12.2024
Alquileres a cobrar	3.147.167	-
Total	3.147.167	-
4.3 - Propiedades de inversión	30.09.2025	31.12.2024
Propiedades de inversión	12.405.488.043	11.979.728.670
Total	12.405.488.043	11.979.728.670
4.4 - Créditos Fiscales	30.09.2025	31.12.2024
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.567.103	3.130.999
Saldo a Favor IVA	-	1.661.890
Crédito Computable Ley 25.413	24.343	29.690
Total	2.591.446	4.822.579
4.5 - Deudas fiscales	30.09.2025	31.12.2024
Ingresos Brutos a pagar (Nota 7.d)	1.010.716	673.638
IVA débito fiscal (Nota 7.c)	2.049.192	-
Total	3.059.908	673.638

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

4.6 - Otras deudas	30.09.2025	31.12.2024
Provisión para gastos (Anexo I)	589.680.790	540.233.201
Total	589.680.790	540.233.201
4.7 - Honorarios por administración y custodia	30.09.2025	31.12.2024
Provision honorarios Agente de Administración (Anexo I)	19.841.130	18.061.931
Provision honorarios Agente de Custodia (Anexo I)	59.442.382	54.112.053
Total	79.283.512	72.173.984
4.8 - Resultados por inversiones	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de cambio	146.482	212.507.894
R.E.C.P.A.M. de Activos y Pasivos Financieros	(1.182.525)	4.565.061.769
Total	(1.036.043)	4.777.569.663
4.9 - Otros Ingresos y egresos	30.09.2025	30.09.2024
Gastos varios	-	(25.399.041)
Gastos de Administración	(879.398)	-
Crédito homologado Ribera Desarrollos	-	10.994.140.654
Amortización Propiedades de Inversión	(99.683.624)	-
Alquileres	17.587.898	-
Diferencia de Cambio - Resultado por Traslación	(5.313.254.711)	(3.779.847.590)
Total	(5.396.229.835)	7.188.894.023

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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Plazos	Otros créditos		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
A vencer										
Hasta 3 meses	3.147.167	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De 9 a 12 meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	-	-	2.591.446	4.822.579	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.147.167	-	2.591.446	4.822.579	-	-	-	-	-	-
De plazo vencido	-	-	-	-	79.283.512	72.173.984	3.059.908	673.638	589.680.790	540.233.201
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	79.283.512	72.173.984	3.059.908	673.638	589.680.790	540.233.201
Total	3.147.167	-	2.591.446	4.822.579	79.283.512	72.173.984	3.059.908	673.638	589.680.790	540.233.201

Interés	Otros créditos		Créditos Fiscales		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Sin interés	3.147.167	-	2.591.446	4.822.579	79.283.512	72.173.984	3.059.908	673.638	589.680.790	540.233.201
Total	3.147.167	-	2.591.446	4.822.579	79.283.512	72.173.984	3.059.908	673.638	589.680.790	540.233.201

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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

7. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

a) Impuesto a las ganancias

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

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV. De existir tal colocación, tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no se han registrado provisiones por este impuesto. No obstante, a dicha fecha el Fondo mantiene activados \$ 2.567.103 correspondientes al impuesto a la ganancia mínima presunta determinado en el ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2017.

c) Impuesto al valor agregado

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

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

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

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

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro Informe de fecha 11.11.2025

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

Por Comisión Fiscalizadora

Por Cohen S.A.

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

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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.

Con fecha 25 de julio de 2024 se canceló la deuda fiscal que el Fondo mantenía con la AFIP en el Expte. 10186/2019 "AFIP c/ FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 s/Ejecución Fiscal" en trámite ante el Juzgado Federal de Ejecuciones Fiscales Tributarias N° 5.

e) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

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

8. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

Por la naturaleza del Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la CNV, establece que las transacciones y el valor de la cuotaparte sean determinados en dólares.

El patrimonio del Fondo se encuentra representado por dos clases de cuotapartes, según lo mencionado en nota 1.1.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 30.09.2025	Valor de cuotaparte al 30.09.2025		Cantidad de cuotapartes al 31.12.2024	Valor de cuotaparte al 31.12.2024	
Clase "A"	14.301.089	0,5393 USD	744,1989 \$	14.301.089	0,5461 USD	753,6219 \$
Clase "B"	800.000	0,5393 USD	744,1989 \$	800.000	0,5461 USD	753,6219 \$
Total	15.101.089			15.101.089		

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

10. HECHOS POSTERIORES

No existen otros hechos posteriores al cierre del período, 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 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 2.3)
(en pesos)

ANEXO I

RUBRO	30.09.2025				31.12.2024
	Clase	Monto Moneda Extranjera	Tipo de cambio	Monto Pesos	Monto Pesos
ACTIVO					
<u>Disponibilidades</u>					
Bancos	USD	2.641	1380,00	3.644.608	3.317.788
Total del activo				3.644.608	3.317.788
<u>Honorarios por Administración y Custodia</u>					
Provision honorarios Agente de Administración	USD	14.378	1380,00	19.841.130	18.061.931
Provision honorarios Agente de Custodia	USD	43.074	1380,00	59.442.382	54.112.053
<u>Otras deudas</u>					
Provisión para gastos	USD	427.305	1380,00	589.680.790	540.233.201
Total del pasivo				668.964.302	612.407.185

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 11.11.2025

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 11.11.2025

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

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 de períodos intermedios

Hemos sido contratados para efectuar una revisión de los estados contables adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260** que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondiente al período intermedio de nueve meses 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 anexo I que lo complementan.

La información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y la correspondiente al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 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 emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Somos independientes de Cohen S.A. y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

No obstante, debido a la situación que se describe en el párrafo “Fundamento de nuestra abstención de conclusión”, no hemos podido obtener los elementos que nos proporcionen una base adecuada para emitir una conclusión.

4. Fundamentos de nuestra abstención de conclusión

La situación de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** expuesta en la Nota 1.3 de los presentes estados contables genera un marco de incertidumbre muy significativo respecto de la recuperabilidad de las propiedades de inversión recibidas en el marco del acuerdo celebrado con Ribera Desarrollos S.A.

5. Abstención de Conclusión

En razón de la significatividad de la situación descripta 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.

6. Información especial requerida por disposiciones vigentes

En cumplimiento de las disposiciones vigentes informamos que:

- a) A la fecha de emisión del presente informe, los estados contables mencionados en el punto 1., surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables del período y los estados contables se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables rubricados con que el Fondo cuenta, de conformidad con las normas legales.
- b) Al 30 de septiembre de 2025 según surge de las registraciones contables, no existen deudas devengadas en concepto de Régimen Nacional de la Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2025

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

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 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 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 descripta 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 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