

## **ACTA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA Nº 287**

En la ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 11 días del mes de marzo de 2026, 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 2°, 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 ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025** junto con las notas complementarias y Anexos presentados en forma comparativa, Informe 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 2° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

#### **Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria de los directores**

##### **1. Opinión**

Hemos llevado a cabo los controles en nuestro carácter de integrantes de la Comisión Fiscalizadora, de acuerdo con la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales con relación a los estados financieros adjuntos de FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 (en adelante, mencionada indistintamente como la "Entidad") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los correspondientes estados de resultados integrales y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de

efectivo, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información complementaria incluida en las Notas 1 a 10 y los Anexos que los complementan al 31 de diciembre de 2025, de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, los que han sido presentados por la Entidad para nuestra consideración.

Manifiestamos que, los estados financieros mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, los cambios de su patrimonio y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información financiera establecido por el BCRA. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

## 2. Fundamentos de nuestra opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados financieros citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por por la firma BECHER Y ASOCIADOS S.R.L. en su carácter de auditores externos, quienes emitieron su informe con fecha 11 de marzo de 2025, de conformidad con las normas emitidas por BCRA aplicables a la revisión de estados financieros anuales y de acuerdo con las normas de revisión establecidas en 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 CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas. Nuestra tarea incluyó el examen selectivo de la planificación del trabajo, la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por los auditores externos. A tal efecto, se mantuvieron reuniones con los responsables de la auditoría destacados en la sede de la entidad.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los directores.

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control, no teniendo, en lo que es materia de nuestra competencia, observaciones que formular.

Dejamos expresa mención que somos independientes de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## 3. Responsabilidad del Directorio sobre los estados contables

El Directorio de la entidad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información financiera establecido por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), que se basa en las normas internacionales de información financiera (NIIF), tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con la excepción del punto 5.5 "Deterioro del Valor" de la NIIF 9 de Instrumentos Financieros, que la Entidad decidió postergar hasta el 1° de enero de 2025, en virtud de la Comunicación "A" 7928 del BCRA, emitida el 28 de diciembre de 2023.

Asimismo, el Directorio y la gerencia de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260. son responsables de la existencia del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

#### 4. Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros adjuntos sobre la base de nuestra revisión con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

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

En cumplimiento de lo requerido por las disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados contables de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventarios y Balances".
- b) Al 31 de Diciembre 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.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026.

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