

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 F.C.I.C Inmobiliario Al Río Ley 27.260

1. Abstención de 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 el "Fondo") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los correspondientes estados de resultados, 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 el Fondo para nuestra consideración.

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

2. Fundamentos de nuestra abstención de opinión

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

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 la firma BECHER Y ASOCIADOS S.R.L. en su carácter de auditores externos, quienes emitieron su informe con abstención de opinión de fecha 11 de marzo de 2026 de conformidad con el marco normativo contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV) 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.

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 del Agente de Administración del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Agente de Administración.

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

El Agente de Administración es responsable por la preparación y presentación de los estados contables adjuntos de conformidad con el marco de información contable prescripto por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Inspección General de Justicia, que requiere aplicar las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), en cuanto no esté previsto de diferente forma en la Ley, disposiciones reglamentarias o resoluciones de dicho organismo de control.

Asimismo, el Agente de Administración es responsable 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. Información distinta de los estados contables y al informe de auditoría

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe correspondiente. Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

Nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. 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, sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección "Fundamento de la abstención de opinión" de nuestro informe, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes que proporcionen una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados contables

6. 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