

## **FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**

### **ESTADOS CONTABLES**

Correspondientes al finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior.

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

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025, presentados en forma comparativa (Nota 2.3).

### **ÍNDICE**

Memoria

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

Anexo II - Activos y pasivos por vencimiento

Anexo III - Propiedades de Inversión

Informe de los Auditores Independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### Domicilio legal

Ortiz de Ocampo 3302, módulo IV, 2° Piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Pendiente de Inscripción en la Inspección General de Justicia)

### Autorización de la Comisión Nacional de Valores

Texto vigente del Reglamento de Gestión autorizado mediante Resolución N° 18.501 emitida con fecha 2 de febrero de 2017.

### Inscripción Registro Público de Comercio

Texto vigente del Reglamento de Gestión inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 1 de marzo de 2017 bajo el N° 4.082 Libro 83.

## NÚMERO 9 ESTADOS CONTABLES

Por el ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2025  
y finalizado el 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa

**AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE  
PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA DE  
FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**AGENTE DE CUSTODIA 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

**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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
ViceVicepresidente

## MEMORIA

### Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 de FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

Sres. Cuotapartistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, este Directorio somete a vuestra consideración la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos que los complementan, el Informe del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

El fondo cerrado INMOBILIARIO AL RÍO LEY, lanzado por Cohen y autorizado por la Comisión Nacional de Valores con fecha 2 de febrero de 2017 con un monto de emisión de USD 15.101.089, tiene como objetivo invertir en proyectos inmobiliarios que forman parte del desarrollo urbanístico “Al Río”, mediante la financiación de los mismos a través de Activos Específicos que se encuentran identificados y desarrollados en el Plan de Inversión, Producción y Estratégico de conformidad con el artículo 42 de la Ley 27.260.

Este fondo constituye uno de los instrumentos elegidos para reducir el costo del sinceramiento mediante inversión en instrumentos específicamente lanzados a tal fin y que habilitan una reducción en la base imponible del costo.

Del seguimiento efectuado al Emisor de las Obligaciones Negociables que constituían el principal activo del Fondo, se detectaron durante el segundo semestre de 2018 reiterados incumplimientos de Ribera Desarrollos S.A. en relación a sus compromisos y obligaciones bajo el Convenio de Suscripción de las Obligaciones Negociables. El 1° de febrero de 2019 Ribera Desarrollos S.A. presentó su pedido de concurso preventivo de acreedores. La concursada presentó una propuesta concordataria consistente en 4 (cuatro) alternativas A, B, C y D, con fecha 9 de noviembre de 2020, Cohen SA presentó su conformidad a la alternativa C. El 29 de abril de 2022 se homologó el acuerdo preventivo votado por las mayorías.

El 13 de diciembre de 2023 en el marco del proceso concursal descrito en la referencia, y luego de ocho meses el Fondo recibió una Oferta de la Concursada, el Mandatario y el Fiduciario del Fideicomiso A (Opción C de la Propuesta Homologada y de un nuevo Inversor), la cual fue aceptada por los cuotapartistas en el marco previsto por el Reglamento de Gestión. La Oferta consiste en la cancelación total y definitiva del Crédito del Fondo mediante la adjudicación en propiedad bajo la modalidad “en block” de ciertos activos de libre disponibilidad y uso (incluyendo, aunque no limitativamente su alquiler, cesión, venta, y cualquier otro acto que implique su disposición lisa y llana) por parte del Mandatario en el marco de la Alternativa C del Acuerdo Homologado (“Activos Construidos”). Estos activos se encuentran detallados en el Acuerdo al punto I. DACIÓN EN PAGO DE ACTIVOS CONSTRUIDOS DEL FIDEICOMISO C y su Anexo pertinente. En el marco de esta Oferta la concursada ofrece además asumir la Deuda Fiscal que este Fondo mantiene con el Fisco y adicionalmente renuncia a cualquier distribución, atribución o adjudicación de suma de dinero que pudiere corresponderle como consecuencia de su tenencia como cuotapartista en el Fondo, y 2) La Oferta del Inversor. El Inversor Originario es Damián Marcelo Manusovich y Daniel Walter Román, quienes formulan la Oferta a través de sus vehículos denominados “EQUO REAL ESTATE S.R.L y el Fideicomiso de Locales Existentes denominado “ENLACE FIDUCIARIA S.A. “ (ambos debidamente inscriptos) que se obliga a entregar 1.300 m2 con más sus cocheras respectivas (“Activos a Construir”) al Fondo, 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 y los Inversores Originarios se obligan en este acto 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 al Fondo o quienes éste indique tan pronto como fuere posible y en el marco de los plazos de compromiso de entrega aquí asumidos. Asimismo, el Inversor constituye una garantía hipotecaria sobre la UF2 y la UC “A” (el Inmueble) para garantizar la obligación antes mencionada por un monto total de USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares

billete). El Inversor podrá a su vez, constituir hipoteca sobredicho Inmueble en favor de INCSA (Carrefour) por USD 5.000.000 en las condiciones que se describen en la Oferta al punto 6. La hipoteca inicialmente será constituida sobre toda la UF 2 y UC "A" (Inmueble). Cabe agregar que los Inversores Originarios asumen la responsabilidad solidaria por las obligaciones contraídas por el Inversor en los términos de lo dispuesto en la Oferta. El 22 de diciembre de 2023 el Fondo aceptó la Oferta formulada por Ribera Desarrollos S.A., Enlace Fiduciaria S.A., Equo Real Estate SRL, Damián Marcelo Manusovich, Daniel Walter Román, Bacre S.A. y Daniel Alberto Ortiz con el fin de cancelar total y definitivamente el crédito verificado por el Fondo en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A. La aceptación de la Oferta se presentó en el concurso preventivo el 26 de diciembre de 2023.

El 27 de diciembre de 2023 Cohen e INCSA informan la celebración de un acuerdo transaccional con Ribera, el cual fue homologado con fecha 5 de abril de 2024.

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.

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.

Con fecha 5 de diciembre de 2025 se recibió una oferta irrevocable de Enlace fiduciaria S.A., en su rol de fiduciario del fideicomiso "Al Río Locales existentes", y Damian Marcelo Manusovich, Daniel Walter Roman y César Escandarani, designados como responsables

solicarios y/o fiadores por medio de la cual se ceden al Fideicomiso “Al Río - Locales existentes” la totalidad de los activos construidos recibidos de Ribera Desarrollos S.A.. en el marco del proceso concursal. La mencionada oferta fue aceptada con fecha 16 de diciembre de 2025. El monto total de la transacción asciende a US\$ 6.800.000.

Dicho monto será abonado una parte en dinero (transferencia o entrega de títulos) y por la entrega de 600 metros cuadrados que el Oferente deberá construir y las partes estiman equivalentes a us\$ 2.700.000.

La entrega del dinero (transferencia o títulos) se acuerda de la siguiente manera:

- i. El 23 de diciembre de 2025 recibió el pago de la suma de USD 2.000.000 contra entrega de las siguientes unidades:
  - Venta de veintidós unidades cocheras ubicadas en el primer subsuelo según número interno 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1014, 1015, 1016, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037 y 1038.
  - Venta de trece unidades bauleras ubicadas en el primer subsuelo por un total de 65 mts<sup>2</sup> (5mts cada una)
  - Venta de 9 unidades bauleras ubicadas en el segundo subsuelo por un total de 36 mts<sup>2</sup> (4mts cada una)
  - Venta de local comercial retail en Dock CKS según número interno N1-101.
- ii. A los 12 meses de la aceptación del acuerdo y contra el pago de la suma de USD 600.000 se cederá el Local comercial retail en Docks identificado como N2-103
- iii. A los 24 meses de la aceptación del acuerdo se cederán contra el pago de la suma de USD 500.000:
  - 6 unidades cocheras ubicadas en el tercer subsuelo identificadas como 4036, 4071, 4072, 4073, 4074 y 4075
  - 7 unidades bauleras ubicadas en el primer subsuelo por un total de 28 mts<sup>2</sup> (4mts<sup>2</sup> cada una).
  - 2 unidades bauleras ubicadas en el tercer subsuelo por un total de 34 mts<sup>2</sup> identificadas como 4002 y 4063.
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N2-104
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N4-107.
  - 3 unidades terrazas identificadas como N1-501, N1-502 y N1-503
  - se recibirán boletos por un total de 600m<sup>2</sup> que equivalen a usd 2.700.000
- iv. A los 36 meses de aceptado el acuerdo se cederán contra el pago de la suma de USD 500.000:
  - 4 unidades terrazas identificadas como N2-505, N3-509, N3-510 y N3-511.
- v. A los 48 meses de la aceptación del acuerdo y contra el pago de la suma de USD 500.000:
  - 3 unidades cocheras ubicadas en el tercer subsuelo identificadas como 4076, 4077 y 4078.
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N4-106.

La entrega de los 600 metros cuadrados se acuerda en las mismas condiciones fijadas en el acuerdo tripartito, mencionado precedentemente, el que involucraba 1.300 metros cuadrados. El plazo establecido para la entrega de los 1.900 metros cuadrados es tan pronto y a medida que existan metros cuadrados disponibles, fijando como fecha límite el 30 de noviembre de 2027.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026

El Directorio

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 3.2)	30.680.332	9.750.615
Otros créditos en moneda (Nota 3.3)	833.796.615	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>864.476.947</b>	<b>9.750.615</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros créditos en moneda (Nota 3.3)	4.796.821.344	-
Propiedades de Inversión (Nota 3.4)	12.809.015.204	12.920.939.154
Créditos fiscales (Nota 3.5)	2.591.446	5.201.475
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.608.427.994</b>	<b>12.926.140.629</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>18.472.904.941</b>	<b>12.935.891.244</b>
<b>PASIVO</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas en especie (Nota 3.8)	770.215.780	-
Deudas fiscales (Nota 3.6)	4.024.861	726.564
Otras deudas en moneda (Nota 3.7)	621.125.964	582.677.665
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.395.366.605</b>	<b>583.404.229</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas en especie (Nota 3.8)	4.077.039.605	-
Honorarios por administración y custodia (Nota 3.9)	83.592.397	77.844.472
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.160.632.002</b>	<b>77.844.472</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.555.998.607</b>	<b>661.248.701</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Según Estado respectivo	12.916.906.334	12.274.642.543
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>18.472.904.941</b>	<b>12.935.891.244</b>

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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
ViceVicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
Correspondiente a ejercicios finalizados  
el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Rubro</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Resultado por inversiones (Nota 4.1)	597.787.739	4.166.371.277
Otros ingresos y egresos (Nota 4.2)	(7.430.948.439)	7.253.116.827
R.E.C.P.A.M.	181.627.725	(6.938.144.406)
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(6.651.532.975)</b>	<b>4.481.343.698</b>
<b>Resultado neto del ejercicio - (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(6.651.532.975)</b>	<b>4.481.343.698</b>

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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
Correspondiente a ejercicios finalizados  
el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Rubro</b>	<b>Cuotapartes</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	15.101.089	12.274.642.543	2.333.962.697
Variación del valor de las cuotapartes del ejercicio (*)	-	7.293.796.766	5.459.336.148
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida) / Ganancia	-	(6.651.532.975)	4.481.343.698
<b>Patrimonio neto al cierre del ejercicio</b>	<b>15.101.089</b>	<b>12.916.906.334</b>	<b>12.274.642.543</b>

(\*) 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Correspondiente a los ejercicios finalizados  
 el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 2.3)  
 (en pesos)

<b>Variación del efectivo</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	9.750.615	6.454.778
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.1)	30.680.332	9.750.615
<b>Variación neta - Aumento</b>	<b>20.929.717</b>	<b>3.295.837</b>
<b>Causa de las variaciones del efectivo</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida) / Ganancia	(6.651.532.975)	4.481.343.698
R.E.C.P.A.M.	(181.627.725)	6.938.144.406
Amortizaciones propiedades de inversión	153.939.000	-
Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda) generados por partidas relacionados con las actividades de inversión o financiación	(2.737.770.665)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Disminución de inversiones	-	3.497.304.310
(Aumento) de Propiedades de Inversión	-	(12.920.939.154)
Disminución de créditos fiscales	2.610.029	2.222.120
(Aumento) de otros créditos en moneda	(5.630.617.959)	-
Aumento / (Disminución) de honorarios por administración y custodia	5.747.925	(55.209.872)
Aumento / (Disminución) de Deudas Fiscales	3.298.297	(40.673.991)
Aumento / (Disminución) de otras deudas en moneda	38.448.299	(420.087.424)
Aumento de deudas en especie	4.847.255.385	-
R.E.C.P.A.M. de activos y pasivos operativos	177.527.368	(6.938.327.387)
<b>Flujo neto del efectivo (aplicado en) las actividades operativas</b>	<b>(9.972.723.021)</b>	<b>(5.456.223.294)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Cobros por ventas de propiedades de inversión	2.695.755.615	-
Variación del valor de las cuotapartes del ejercicio (*)	7.293.796.766	5.459.336.148
<b>Flujo neto del efectivo generado por las actividades financiación</b>	<b>9.989.552.381</b>	<b>5.459.336.148</b>
R.E.C.P.A.M. de efectivo y equivalente de efectivo	4.100.357	182.983
<b>Variación neta - Aumento</b>	<b>20.929.717</b>	<b>3.295.837</b>

(\*) 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 Fideicomitados, en garantía, del pago de capital e intereses de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas, incondicionales y no subordinadas y con garantía fiduciaria de la Emisora. Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas de conformidad y en cumplimiento con todos los requisitos de la Ley de Obligaciones Negociables y con cualquier otra ley o regulación argentina aplicable. La Emisora no podrá rescatar opcionalmente las Obligaciones Negociables.

Asimismo, se estipulan los posibles Eventos de Incumplimiento los cuales serán de acuerdo con lo previsto por la Sección 7.1. del Convenio de Suscripción.

**1.2 Avances de obra (Informe Técnico N° 15)**

Dentro del emprendimiento Al Río se había previsto el desarrollo de tres proyectos constructivos que han recibido los fondos del FCIC AL RÍO.

La obra del sector Docks, que representaba el 50% de la inversión del FCI, había cumplido al mes de abril de 2018 con la inversión asignada, equivalente a U\$S 7.550.000.

Respecto de las restantes obras el desarrollador no asignó los fondos correspondientes.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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 (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 fideicomitido 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 fideicomitido 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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260  
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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 (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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 (UAFJK)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre 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.

Con fecha 16 de abril de 2021, el Juez a cargo previo dictamen de la Sindicatura declaró formalmente la existencia de acuerdo preventivo, homologando dicho acuerdo con fecha 29 de abril de 2021.

Con fecha 5 de diciembre de 2025 se recibió una oferta irrevocable de Enlace fiduciaria S.A., en su rol de fiduciario del fideicomiso “Al Río Locales existentes”, y Damian Marcelo Manusovich, Daniel Walter Roman y César Escandarani, designados como responsables solicitarios y/o fiadores por medio de la cual se ceden al Fideicomiso “Al Río - Locales existentes” la totalidad de los activos construidos recibidos de Ribera Desarrollos S.A.. en el marco del proceso concursal. La mencionada oferta fue aceptada con fecha 16 de diciembre de 2025. El monto total de la transacción asciende a US\$ 6.800.000.

Dicho monto será abonado una parte en dinero (transferencia o entrega de títulos) y por la entrega de 600 metros cuadrados que el Oferente deberá construir y las partes estiman equivalentes a us\$ 2.700.000.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

La entrega del dinero (transferencia o títulos) se acuerda de la siguiente manera:

- vi. El 23 de diciembre de 2025 recibió el pago de la suma de USD 2.000.000 contra entrega de las siguientes unidades:
- Venta de veintidós unidades cocheras ubicadas en el primer subsuelo según número interno 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1014, 1015, 1016, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037 y 1038.
  - Venta de trece unidades bauleras ubicadas en el primer subsuelo por un total de 65 mts<sup>2</sup> (5mts cada una)
  - Venta de 9 unidades bauleras ubicadas en el segundo subsuelo por un total de 36 mts<sup>2</sup> (4mts cada una)
  - Venta de local comercial retail en Dock CKS según número interno N1-101.
- vii. A los 12 meses de la aceptación del acuerdo y contra el pago de la suma de USD 600.000 se cederá el Local comercial retail en Docks identificado como N2-103
- viii. A los 24 meses de la aceptación del acuerdo se cederán contra el pago de la suma de USD 500.000:
- 6 unidades cocheras ubicadas en el tercer subsuelo identificadas como 4036, 4071, 4072, 4073, 4074 y 4075
  - 7 unidades bauleras ubicadas en el primer subsuelo por un total de 28 mts<sup>2</sup> (4mts<sup>2</sup> cada una).
  - 2 unidades bauleras ubicadas en el tercer subsuelo por un total de 34 mts<sup>2</sup> identificadas como 4002 y 4063.
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N2-104
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N4-107.
  - 3 unidades terrazas identificadas como N1-501, N1-502 y N1-503
  - se recibirán boletos por un total de 600m<sup>2</sup> que equivalen a usd 2.700.000
- ix. A los 36 meses de aceptado el acuerdo se cederán contra el pago de la suma de USD 500.000:
- 4 unidades terrazas identificadas como N2-505, N3-509, N3-510 y N3-511.
- x. A los 48 meses de la aceptación del acuerdo y contra el pago de la suma de USD 500.000:
- 3 unidades cocheras ubicadas en el tercer subsuelo identificadas como 4076, 4077 y 4078.
  - 1 local comercial retail en Dock identificado como N4-106.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

La entrega de los 600 metros cuadrados se acuerda en las mismas condiciones fijadas en el acuerdo tripartito, mencionado precedentemente, el que involucraba 1.300 metros cuadrados. El plazo establecido para la entrega de los 1.900 metros cuadrados es tan pronto y a medida que existan metros cuadrados disponibles, fijando como fecha límite el 30 de noviembre de 2027.

## **2. NOTAS GENERALES**

### **2.1 Base de preparación de estados contables**

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 la Resolución Técnica N° 54, texto ordenado por la Resolución Técnica N° 56 (RT 54 TO RT 56), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fue aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de CABA.

### **2.2 Clasificación de la entidad**

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la Sociedad no reviste el carácter de entidad pequeña o de entidad mediana.

### **2.3 Unidad de medida**

#### **2.3.1 Información general**

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de 31 de diciembre de 2025), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al 31/12/2024 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique

#### **2.3.2 Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre**

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas.
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018 y sus modificatorias. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y del 117,76 % el ejercicio comparativo.

- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 TO RT 56 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por los cambios en el poder adquisitivo de la moneda" del Estado de Resultados.

**2.3.3 Descripción del proceso de reexpresión de los estados contables**

*Reexpresión del estado de situación patrimonial*

- i. Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio sobre el que se informa.

*Reexpresión del estado de resultados*

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del ejercicio por el que se informa contempla los siguientes aspectos:

- i. los ingresos y gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;
- iii. los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y
- iv. el resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

## FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

#### *Reexpresión del Estado de Evolución del Patrimonio Neto*

Las suscripciones y rescates han sido reexpresadas desde la fecha en la cual se originaron.

#### *Reexpresión del Estado de Flujo de Efectivo*

Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

El RECPAM que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del efectivo y de los equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo en la sección “Causas de la variación” integrando las actividades operativas y formando parte del resultado del ejercicio.

#### **2.4 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 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 operaciones se efectúan en esa moneda. Sin embargo, la C.N.V. estableció que los estados contables de los Fondos deben ser presentados en moneda de curso legal (peso argentino).

Por lo tanto, el Agente de Administración aplicó el siguiente procedimiento para la conversión a pesos de sus registros contables:

- a) Para la conversión de activos y pasivos en moneda extranjera del Fondo, se aplicó, al 31 de diciembre de 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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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

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

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

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 ejercicio. Al 31 de diciembre 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio en el rubro “Otros ingresos y egresos” en la línea “Diferencia de cambio - Resultado por traslación”.

**3. NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**

**3.1 Activos y Pasivos en moneda extranjera**

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

**3.2 Disponibilidades**

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

<b>Disponibilidades</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Bancos en moneda nacional	26.837.648	6.172.159
Bancos en moneda extranjera (Anexo I)	3.842.684	3.578.456
<b>Total</b>	<b>30.680.332</b>	<b>9.750.615</b>

**3.3 Otros créditos en moneda**

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 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

**Composición del rubro:**

Otros Créditos en moneda	31.12.2025	31.12.2024
(Corrientes)		
Alquileres a cobrar (Anexo II)	2.368.044	-
Creditos a cobrar por venta de propiedades de inversión (Anexo I y II)	831.428.571	-
<b>Subtotal</b>	<b>833.796.615</b>	<b>-</b>
(No Corrientes)		
Anticipos a cuenta de futuros rescates (Anexo I y II)	2.910.000.000	-
Creditos a cobrar por venta de propiedades de inversión (Anexo I y II)	1.886.821.344	-
<b>Subtotal</b>	<b>4.796.821.344</b>	<b>-</b>
<b>Total Otros Créditos en moneda</b>	<b>5.630.617.959</b>	<b>-</b>

**3.4 Propiedades de inversión**

El rubro "Propiedades de inversión" incluye un total de \$ 12.809.015.204, conformados por:

- bauleras, cocheras, terrazas y locales comerciales, denominadas UF7 del Complejo Al Río, cuya valuación de mercado asciende a \$ 4.847.255.385 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 mas 600 M2 a construir según el acuerdo de fecha 5 de diciembre de 2025 junto con las cocheras correspondientes. El proyecto de construcción establece plazo de avance estimando una duración aproximada de 2 años. Para la valuación de los metros a construir se ha tomado un valor descontado con una tasa de descuento del 25% del valor del mts2 USD 4500 con una tasa de descuento del 25% anual, el valor se construyo contemplando el riesgo país, tasa de riesgo regulatorio, riesgo de ejecución del proyecto y la tasa de rendimiento. El valor actual del total de los 1900 mts2 a construir asciende a \$ 7.961.759.819 el que será amortizado a partir de la conversión del terreno en inmueble.

**Composición del rubro:**

Propiedades de inversión	31.12.2025	31.12.2024
Propiedades de inversión (Anexo III)	12.809.015.204	12.920.939.154
<b>Total</b>	<b>12.809.015.204</b>	<b>12.920.939.154</b>

**3.5 Créditos Fiscales**

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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

**Composición del rubro:**

<b>Créditos Fiscales</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (Anexo II)	2.567.103	3.376.992
Saldo a Favor IVA (Anexo II)	-	1.792.460
Crédito Computable Ley 25.413 (Anexo II)	24.343	32.023
<b>Total</b>	<b>2.591.446</b>	<b>5.201.475</b>

**3.6 Deudas Fiscales**

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

<b>Deudas fiscales</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ingresos Brutos a pagar (Nota 8.d y Anexo II)	1.021.546	726.564
IVA débito fiscal (Nota 8.c y Anexo II)	3.003.315	-
<b>Total</b>	<b>4.024.861</b>	<b>726.564</b>

**3.7 Otras Deudas en moneda**

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

<b>Otras deudas en moneda</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Provisión para gastos (Anexo I y II)	621.125.964	582.677.665
<b>Total</b>	<b>621.125.964</b>	<b>582.677.665</b>

**3.8 Deudas en especie**

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

<b>Deudas en especie</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
(Corrientes)		
Propiedades de inversión a entregar (Anexo I, II y III)	770.215.780	-
<b>Subtotal</b>	<b>770.215.780</b>	<b>-</b>
(No Corrientes)		
Propiedades de inversión a entregar (Anexo I, II y III)	4.077.039.605	-
<b>Subtotal</b>	<b>4.077.039.605</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>4.847.255.385</b>	<b>-</b>

**3.9 Honorarios por administración y custodia**

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 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

<b>Honorarios por administración y custodia</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Provision honorarios Agente de Administración (Anexo I y II)	20.919.451	19.481.002
Provision honorarios Agente de Custodia (Anexo I y II)	62.672.946	58.363.470
<b>Total</b>	<b>83.592.397</b>	<b>77.844.472</b>

#### 4. NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS

##### 4.1 Resultados por inversiones

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

##### Composición del rubro:

<b>Resultados por inversiones</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Diferencia de cambio	157.991	239.826.957
Venta de propiedades de inversión	599.478.915	-
R.E.C.P.A.M. de Activos y Pasivos Financieros	(1.849.167)	3.926.544.320
<b>Total</b>	<b>597.787.739</b>	<b>4.166.371.277</b>

##### 4.2 Otros Ingresos y Egresos

##### Composición del rubro:

<b>4.9 - Otros Ingresos y egresos</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Gastos varios	-	(27.394.566)
Gastos de Administración	(146.682.813)	(254.157)
Revaluó por deterioro propiedades de inversión	(730.533.675)	12.519.465.894
Amortización Propiedades de Inversión	(153.939.000)	-
Alquileres	23.656.199	5.083.153
Diferencia de Cambio - Resultado por Traslación	(6.423.449.150)	(5.246.767.592)
<b>Total</b>	<b>(7.430.948.439)</b>	<b>7.253.116.827</b>

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

#### 5. NOTAS AL ESTADO DE EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO NETO

##### 5.1 Características de las cuotas partes

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

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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la cantidad y el valor de las cuotas partes es el siguiente:

Cuotas partes	Cantidad de cuotas partes al 31.12.2025	Valor de cuota parte al 31.12.2025		Cantidad de cuotas partes al 31.12.2024	Valor de cuota parte al 31.12.2024	
		USD	\$		USD	\$
Clase "A"	14.301.089	0,5879 USD	855,3626 \$	14.301.089	0,5586 USD	812,8316 \$
Clase "B"	800.000	0,5879 USD	855,3626 \$	800.000	0,5586 USD	812,8316 \$
<b>Total</b>	<b>15.101.089</b>			<b>15.101.089</b>		

## 5.2 Suscripciones y Rescates

Las suscripciones y rescates, en caso de corresponder, son convertidas a pesos al tipo de cambio al cierre del ejercicio, siguiendo el método descrito en la nota 2.5. y se exponen a sus valores reexpresados de acuerdo con lo mencionado en Nota 2.3.3.

## 6. NOTAS AL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### 6.1 Conciliación entre las partidas correspondientes del Estado de Situación Patrimonial y el efectivo y sus equivalentes

	31.12.2025	31.12.2024
Caja y bancos	30.680.332	9.750.615
<b>Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio</b>	<b>30.680.332</b>	<b>9.750.615</b>

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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

Firmado al solo efecto de su Identificación con  
nuestro Informe de fecha 11.03.2026

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

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

**8. TRATAMIENTO IMPOSITIVO**

a) Impuesto a las ganancias

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

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

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a lo que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el Fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

b) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

Antes de la emisión de la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440, los fondos comunes de inversión constituidos en el país -no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones- eran sujetos del impuesto a la ganancia mínima presunta.

Producto de la emisión de la mencionada Ley, al 31 de diciembre de 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

c) Impuesto al valor agregado

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

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

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

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

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

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.

d) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

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

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado  
el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.3)  
(en pesos)

**9. 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.

**10. HECHOS POSTERIORES**

No existen otros hechos posteriores al cierre del ejercicio que modifiquen sustancialmente la situación patrimonial y financiera y los resultados expuestos.

Firmado al solo efecto de su identificación con  
nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

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

**ANEXO I**

RUBRO	31.12.2025				31.12.2024
	Clase	Monto Moneda Extranjera	Tipo de cambio	Monto Pesos	Monto Pesos
<b>ACTIVO</b>					
<b>Disponibilidades</b>					
Bancos	USD	2.641	1455,00	3.842.684	3.578.456
<b>Otros créditos en moneda</b>					
(Corrientes)					
Creditos a cobrar por venta de propiedades de inversión	USD	571.429	1455,00	831.428.571	-
(No Corrientes)					
Anticipos a cuenta de futuros rescates	USD	2.000.000	1455,00	2.910.000.000	-
Creditos a cobrar por venta de propiedades de inversión	USD	1.296.784	1455,00	1.886.821.344	-
<b>Total del activo</b>				<b>5.632.092.599</b>	<b>3.578.456</b>
<b>Honorarios por Administración y Custodia</b>					
Provision honorarios Agente de Administración	USD	14.378	1455,00	20.919.451	19.481.002
Provision honorarios Agente de Custodia	USD	43.074	1455,00	62.672.946	58.363.470
<b>Otras deudas en moneda</b>					
Provisión para gastos	USD	426.891	1455,00	621.125.964	582.677.665
<b>Deudas en especie</b>					
(Corriente)					
Propiedades de inversión a entregar (Anexo I, II y III)	USD	529.358	1455,00	770.215.780	-
(No Corriente)					
Propiedades de inversión a entregar (Anexo I, II y III)	USD	2.802.089	1455,00	4.077.039.605	-
<b>Total del pasivo</b>				<b>5.551.973.746</b>	<b>660.522.137</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**ACTIVOS Y PASIVOS POR VENCIMIENTO**  
 al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 2.3)  
 (en pesos)

**ANEXO II**

PLAZO	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025																							
	ACTIVOS								PASIVOS															
	OTROS CRÉDITOS EN MONEDA				CRÉDITOS FISCALES				HONORARIOS POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA				DEUDAS FISCALES				OTRAS DEUDAS EN MONEDA				DEUDAS EN ESPECIE			
	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada
<b>A vencer</b>																								
Hasta tres meses	2.368.044	-	-	-	2.591.446	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De nueve a doce meses	831.428.571	-	TNA	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el segundo año	628.940.448	-	TNA	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el tercer año	628.940.448	-	TNA	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el cuarto año	628.940.448	-	TNA	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a vencer</b>	<b>2.720.617.959</b>	-	-	-	<b>2.591.446</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sin plazos establecidos</b>	<b>2.910.000.000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Con plazos vencidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	83.592.397	-	-	-	4.024.861	-	-	-	621.125.964	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>5.630.617.959</b>	-	-	-	<b>2.591.446</b>	-	-	-	<b>83.592.397</b>	-	-	-	<b>4.024.861</b>	-	-	-	<b>621.125.964</b>	-	-	-	-	-	-	-

PLAZO	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024																							
	ACTIVOS								PASIVOS															
	OTROS CRÉDITOS				CRÉDITOS FISCALES				HONORARIOS POR ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA				DEUDAS FISCALES				OTRAS DEUDAS EN MONEDA							
	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada	Monto	Monto Garantizado	Tipo de Tasa	Tasa promedio ponderada
<b>A vencer</b>																								
Hasta tres meses	-	-	-	-	5.201.475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el segundo año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el tercer año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
En el cuarto año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total a vencer</b>	-	-	-	-	<b>5.201.475</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sin plazos establecidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Con plazos vencidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	77.844.472	-	-	-	726.564	-	-	-	582.677.665	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-	<b>5.201.475</b>	-	-	-	<b>77.844.472</b>	-	-	-	<b>726.564</b>	-	-	-	<b>582.677.665</b>	-	-	-	-	-	-	-

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
 Síndica Titular  
 Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
 Vicepresidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260**  
**PROPIEDADES DE INVERSIÓN**  
 al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (Nota 2.3)  
 (en pesos)

**ANEXO III**

Rubros	Saldos iniciales	Altas	Bajas	Depreciación del ejercicio	Pérdidas por desvalorización	Recuperación perdidas por desvalorización	Saldos finales	
							31.12.2025	31.12.2024
Edificios	7.167.697.314	-	(2.695.755.615)	(153.939.000)	-	529.252.686	4.847.255.385	7.167.697.314
Obras en curso	5.753.241.840	2.514.240.000	-	-	(305.722.021)	-	7.961.759.819	5.753.241.840
<b>TOTAL al 31.12.2025</b>	<b>12.920.939.154</b>	<b>2.514.240.000</b>	<b>(2.695.755.615)</b>	<b>(153.939.000)</b>	<b>(305.722.021)</b>	<b>529.252.686</b>	<b>12.809.015.204</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL al 31.12.2024</b>	<b>-</b>	<b>12.920.939.154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.920.939.154</b>

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 11.03.2026

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 11.03.2026

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias  
Síndica Titular  
Abogada

Por Cohen S.A.

Nicolas Parrondo  
Vicepresidente

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

## Informe sobre la auditoría de los estados contables

### 1. Abstención de opinión

Hemos sido contratados para auditar los estados contables de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 - CUIT 30-71552262-0**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y anexos I, II y III que lo complementan.

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 de auditoría. 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.

### 3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente

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 de auditoría 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.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, 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.

#### **4. Responsabilidad del agente de Administración en relación con los estados contables**

El Agente de Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes a los ejercicios económicos mencionados precedentemente de conformidad con el marco normativo contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV); y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, el Agente de Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Agente de Administración tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

#### **5. Responsabilidad de los Auditores**

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados contables de la Sociedad de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA y la emisión de un informe de auditoría. 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.

Somos independientes de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A.

#### **Información especial requerida por disposiciones vigentes**

En cumplimiento de las disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados contables de FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260 al 31 de diciembre de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro “Inventarios y Balances”.
- b) Al 31 de diciembre de 2025, según surge de los registros contables, no existen deudas devengadas en concepto de Régimen Nacional de la Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026

**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

### **Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria de F.C.I.C Inmobiliario Al Rio 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 Rio 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