

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses
finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentados en forma comparativa.

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

ESTADOS CONTABLES

Por el período de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019, presentados en forma comparativa (Nota 2.3).

ÍNDICE

Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexo I - Inversiones
Anexo II - Activos en moneda extranjera

Informe de los Auditores Independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260

Domicilio legal

25 de Mayo 195 - 7º Piso (Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Autorización de la Comisión Nacional de Valores

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

Inscripción Registro Público de Comercio

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

EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 3 ESTADOS CONTABLES

Por el período de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2019
y finalizado el 30 de septiembre de 2019

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

COHEN S.A.
CUIT 30-55854331-7
25 de mayo 195 - 7º piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE
INVERSIÓN COLECTIVA DE FONDOS
COMUNES DE INVERSIÓN

BANCO COMAFI S.A.
CUIT 30-60473101-8
Av. Roque Sáenz Peña 660 - 3º piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

ACTIVO	30.09.2019	31.12.2018
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 4.1)	279.114	299.738
Inversiones (Nota 4.2 y Anexo I)	460.281.168	391.956.413
Otros créditos (Nota 4.4)	18.852.659	25.959.169
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	479.412.941	418.215.320
ACTIVO NO CORRIENTE		
Créditos fiscales (Nota 4.3)	2.591.445	3.568.291
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.591.445	3.568.291
TOTAL ACTIVO	482.004.386	421.783.611
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Honorarios por administración y custodia (Nota 4.5)	3.502.263	2.136.232
Deudas fiscales (Nota 4.6)	14.511.028	22.306.730
Otras deudas (Nota 4.7)	33.930.638	21.764.679
TOTAL PASIVO CORRIENTE	51.943.929	46.207.641
TOTAL PASIVO	51.943.929	46.207.641
PATRIMONIO NETO		
Según Estado respectivo	430.060.457	375.575.970
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	482.004.386	421.783.611

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 21

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE RESULTADOS
correspondiente a los períodos de nueve meses
finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	30.09.2019	30.09.2018
Resultado por inversiones (Nota 4.8)	(19.536.730)	(78.909.904)
Honorarios Agente de Administración	-	(5.274.919)
Honorarios Agente de Custodia	(504.841)	(4.191.687)
Otros ingresos y egresos (Nota 4.9)	(195.259.100)	77.055.812
R.E.C.P.A.M.	(99.542.879)	(81.182.747)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(314.843.550)	(92.503.445)
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.a)	-	(502.141)
Resultado del período - Pérdida	(314.843.550)	(93.005.586)

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente a los períodos de nueve meses
finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

Rubro	30.09.2019	30.09.2018
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	375.575.970	591.727.647
Variación del valor de las cuotas partes del periodo	369.328.037	558.583.632
Resultado del período - Pérdida	(314.843.550)	(93.005.586)
Patrimonio neto al cierre del período	430.060.457	1.057.305.693

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
correspondiente a los períodos de nueve meses
finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

Variación del efectivo	30.09.2019	30.09.2018
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	299.738	15.344.440
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Nota 3.6)	279.114	7.047.062
Variación neta - (Disminución)	(20.624)	(8.297.378)
<hr/>		
Causa de las variaciones del efectivo	30.09.2019	30.09.2018
Actividades operativas		
Resultado del período - Pérdida	(314.843.550)	(93.005.586)
Impuesto a las ganancias	-	502.141
R.E.C.P.A.M.	99.542.879	81.182.747
Variación del valor de las cuotas partes del período	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) de inversiones	(68.324.755)	(478.518.369)
Disminución de créditos fiscales	976.846	592.734
Disminución de otros créditos	7.106.510	-
Aumento de honorarios por administración y custodia	1.366.031	1.674.870
(Disminución) de Deudas Fiscales	(7.795.702)	(11.580.230)
Aumento de otras deudas	12.165.959	13.453.430
R.E.C.P.A.M. de activos y pasivos operativos	(99.498.355)	(80.942.916)
Flujo neto del efectivo (aplicado en) las actividades operativas	(369.304.137)	(566.641.179)
<hr/>		
Actividades de financiación		
Suscripciones de cuotas partes	369.328.037	558.583.632
Flujo neto del efectivo generado por las actividades financiación	369.328.037	558.583.632
<hr/>		
R.E.C.P.A.M. de efectivo y equivalente de efectivo	(44.524)	(239.831)
<hr/>		
Variación neta - (Disminución)	(20.624)	(8.297.378)

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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 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 los mismos 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 podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de cuotapartistas.

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 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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".

El Comité de Inversiones del Agente de Administración, ha resuelto 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 son integradas a la par, el precio de suscripción de las mismas es de un valor nominal de hasta US\$ 15.101.089 (Dólares Estadounidenses quince millones ciento un mil ochenta y nueve) y 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 a 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.

Las obras del sector Docks, que representan el 50% de la inversión del FCI, han llegado en el mes de abril de 2018 a cumplir con la inversión asignada, equivalente a USD 7.550.000.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

Se encuentran pendientes de asignación a obras físicas, fondos por USD 4.333.052, que no sería posible destinar a los proyectos hasta ahora analizados. El Desarrollador deberá definir un proyecto al cual destinar estos fondos.

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 a 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Arina Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

El 1° de febrero de 2019 Ribera Desarrollos S.A. presentó su pedido de concurso preventivo de acreedores. Con fecha 18 de febrero de 2019, el Juez Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 12/23, Dr. Hernán Diego Papa, dictó el auto de apertura del concurso preventivo. Esta sociedad ha sido designada por el juez como miembro integrante del Comité de Control conforme surge el auto de apertura del concurso. A mediados de marzo el juez decretó la intervención de la sociedad en el grado de veeduría por un plazo de 3 meses. Cohen participa activamente en el proceso concursal en su carácter de miembro del Comité de Control emitiendo opiniones sobre las cuestiones acerca de las cuales el juez corre traslado. En dicho carácter y ante la inminencia del vencimiento del plazo por el cual fueron designados los veedores, Cohen solicitó al juez la elevación del grado de intervención de la concursada al grado de coadministración. Los veedores cesaron en su cargo el día 27 de junio de 2019 por vencimiento del plazo de tres meses por el que habían sido designados.

El día 11 de junio de 2019 se efectuó ante los síndicos designados la presentación de la insinuación del crédito del Fondo cuya verificación se persigue. Con fecha 3 de septiembre de 2019 dicha presentación resultó admisible por la suma de U\$S 14.181.243,50 (por capital) con más los intereses que deberá calcular la sindicatura, ambos con carácter quirografario; con más la suma de \$ 1.250 en concepto de arancel (art. 32 LCQ), como gasto de conservación y justicia (art. 240 LCQ), 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 704.010,014 y \$ 20.628.944,43 montos correspondientes a la diferencia entre el monto de suscripción de la Obligación Negociable y el monto efectivamente integrado; diferencia que encuentra su justificación en la aplicación para gastos e impuestos propios del FCI Inmobiliario Al Río. Es dable aclarar que la distinción entre la moneda de cada uno de los montos responde al criterio sostenido por el juez del concurso respecto de los gastos e impuestos. Se consultó a los cuotapartistas respecto de la promoción de Incidente de Revisión por los intereses futuros no admitidos por el juez. La promoción del Incidente por los intereses futuros no resultó aprobada.

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.

Por lo expuesto, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, el Fondo se encuentra a la espera del informe final sobre la verificación del crédito y junto con el informe del síndico del concurso se analizará la probabilidad de recupero de cada uno de los créditos.

Considerando las circunstancias antes descriptas, en la nota 3.3. se describe la decisión que ha tomado el Directorio del Agente de Administración respecto de la valuación de las Obligaciones Negociables en los presentes estados contables.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Arina Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

2. BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas aplicadas

Los presentes estados contables se encuentran expresados en pesos argentinos y han sido preparados de conformidad con el marco normativo establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

2.2 Unidad de medida

2.2.1 Entorno económico y marco normativo

Los estados contables al 30 de septiembre de 2019 han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por CNV, que a los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptado el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea:

- i. Ley N° 27.468, que dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003), que establecía una restricción para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.
- ii. La Resolución Técnica (RT) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea) de la FACPCE y la Guía de aplicación de la RT N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.
- iii. La Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, que, considerando lo establecido en la sección 3.1 (Expresión en moneda homogénea) de la RT N° 17 y en la Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la RT N° 17), declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requiere aplicar la RT N° 6 (Estados contables en moneda homogénea) en la preparación de los estados contables, estableciendo para ello (a) un período de transición por el cual la reexpresión en moneda homogénea recién es obligatoria para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cuyo cierre ocurra a partir del 31 de diciembre de 2018, y (b) una serie de simplificaciones para facilitar el procedimiento de reexpresión en el primer ejercicio de aplicación del ajuste por inflación.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Edda (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matías
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

- iv. La Resolución C.D. N° 107/2018 del CPCECABA, que ratifica la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los estados contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de diciembre de 2018.
- v. La Resolución 777/2018 de la CNV, que adopta las normas contables profesionales mencionadas precedentemente.

Para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los estados contables deben reexpresarse para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 37,7% en el período de nueve meses iniciado el 1 de enero de 2019 y finalizado del 30 de septiembre de 2019.

2.2.2 Descripción del proceso de reexpresión de los estados contables

Reexpresión del estado de situación patrimonial

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

Reexpresión del estado de resultados

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del período 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.

Reexpresión del Estado de Evolución del Patrimonio Neto

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

Reexpresión del Estado de Flujo de Efectivo

Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período 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 de financiación y formando parte del resultado del período.

2.3 Información comparativa

Los presentes estados contables se encuentran presentados en forma comparativa, de acuerdo con las resoluciones técnicas vigentes, con los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 para el estado de situación patrimonial y con los estados contables por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 para el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y flujo de efectivo.

Los mismos han sido ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en la Nota 2.2.2 y se expresan en moneda homogénea de septiembre de 2019.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los saldos comparativos a efectos de exponerlos sobre bases uniformes.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

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 el período.

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) Los activos en moneda extranjera han sido valuados al cierre del período a la cotización del tipo de cambio de cierre del Dólar Transferencia Implícito (DTI) calculado por la Cámara de FCI (CAFCI), aprobado por el Texto Ordenado de CNV, que promedia el cociente de cotizaciones en pesos y dólares de varias especies.
- b) De acuerdo con lo señalado en el Prospecto de Emisión del Fondo, se define que la “moneda del Fondo”, la “moneda de pago”, el “monto mínimo de suscripción y monto máximo de suscripción de las cuotas partes”, las “integraciones”, las “participaciones del Fondo” y las “utilidades del Fondo” son en dólares estadounidenses y, por lo tanto, las principales operaciones llevadas a cabo por el Fondo están denominadas en esta moneda. Por lo señalado, y con el objetivo de reflejar adecuadamente la operatoria descripta, y considerando que es relevante tener en cuenta que los rescates del Fondo deberán ser pagados en dólares estadounidenses, por lo tanto, se aplicó el criterio de convertir la cuenta “suscripción de cuotas partes” a pesos al tipo de cambio al cierre de cada ejercicio. Al 30 de septiembre de 2019 el tipo de cambio utilizado fue el de cierre del Dólar Transferencia Implícito (DTI).
- c) Para la conversión de resultados del período finalizado el 30 de septiembre de 2019, se aplicó el tipo de cambio correspondiente a cada fecha de aprobación.
- 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”.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dña. Leticia N. Ebba (Socio)
Contadora Pública (UAIJK)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro Informe de fecha 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN

3.1 Activos y Pasivos en moneda extranjera

Han sido valuados al cierre del período a la cotización del tipo de cambio de cierre del Dólar Transferencia Implícito (DTI) calculado por la Cámara de FCI (CAFCI), aprobado por el Texto Ordenado de CNV, que promedia el cociente de cotizaciones en pesos y dólares de varias especies, de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.5.

3.2 Disponibilidades y deudas

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

3.3 Inversiones

A partir del 16 de noviembre de 2018, Cohen S.A. comenzó a aplicar las disposiciones en materia de valuación de inversiones establecidas en la Resolución General 771/2018 de C.N.V., conforme el siguiente detalle:

Obligaciones Negociables: al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, Se encuentran valuados a su valor nominal contemplando los intereses devengados hasta el 26 de noviembre de 2018 (fecha en que la emisora incumplió el pago del primer servicio de las Obligaciones Negociables) más los intereses punitivos y accesorios generados por la declaración del evento de incumplimiento. Los intereses devengados fueron imputados a los resultados de cada ejercicio.

A su vez y teniendo en cuenta lo descripto en la nota 1.3 y frente a las incertidumbres de los hechos mencionados y la imposibilidad de efectuar a la fecha una estimación razonable del valor de recupero de este activo debido a la apertura del concurso preventivo de acreedores de la Emisora, el Directorio del Agente de Administración ha decidido provisionar los intereses devengados así como también el 50% del valor nominal de las Obligaciones Negociables. Al tomar la decisión, se tuvo en cuenta como marco normativo de referencia a las normas sobre "Clasificación de deudores y provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" emitidas por el Banco Central del República Argentina, las cuales establecen que un deudor que haya solicitado su concurso preventivo y cuyo crédito no esté respaldado por garantías preferidas, debe provisionarse mínimamente al 50%.

3.4 Suscripciones y Rescates

Las suscripciones y rescates, en caso de corresponder, son convertidas a pesos al tipo de cambio al cierre de cada ejercicio, siguiendo el método descripto en la nota 2.5. y se exponen a sus valores reexpresados de acuerdo a lo mencionado en Nota 2.2.

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anja Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

3.5 Resultados

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

Los resultados del período son convertidos a pesos siguiendo el método descrito en la nota 2.5. y se exponen a sus valores reexpresados de acuerdo a lo mencionado en Nota 2.2.

3.6 Estado de flujo de efectivo

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo a las disponibilidades y a las inversiones corrientes.

4. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30.09.2019	31.12.2018
4.1 - Disponibilidades		
Bancos en moneda nacional	118.117	162.640
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	160.997	137.098
Total	279.114	299.738
4.2 - Inversiones		
Obligaciones negociables (Anexos I y II)	460.281.168	391.956.413
Total	460.281.168	391.956.413
4.3 - Créditos Fiscales		
(No Corrientes)		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.567.102	3.534.772
Crédito Computable Ley 25.413	24.343	33.519
Subtotal	2.591.445	3.568.291
Total	2.591.445	3.568.291
4.4 - Otros Creditos		
Crédito con Ribera Desarrollos S.A.	18.852.659	25.959.169
Total	18.852.659	25.959.169

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

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

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro Informe de fecha 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

4.5 - Honorarios por administración y custodia	30.09.2019	31.12.2018
Provisión honorarios Agente de Administración (Anexo II)	876.460	746.357
Provisión honorarios Agente de Custodia (Anexo II)	2.625.803	1.389.875
Total	3.502.263	2.136.232
4.6 - Deudas fiscales	30.09.2019	31.12.2018
Ingresos Brutos a pagar	363.315	500.266
IVA débito fiscal	14.147.713	21.806.464
Total	14.511.028	22.306.730
4.7 - Otras deudas	30.09.2019	31.12.2018
Provisión para gastos (Anexo II)	33.930.638	21.764.679
Total	33.930.638	21.764.679
4.8 - Resultados por inversiones	30.09.2019	30.09.2018
Fondos Comunes de Inversión	-	91.043
Diferencia de cambio	(580.261)	48.990.451
R.E.C.P.A.M. de Activos y Pasivos Financieros	(18.956.469)	(127.991.398)
Total	(19.536.730)	(78.909.904)
4.9 - Otros Ingresos y egresos	30.09.2019	30.09.2018
Gastos varios	(8.121.197)	(554.942)
Impuestos Deb / Cred Ley 25.413	-	(352.706)
Gastos de Administración	-	(3.992.796)
Recupero de Gastos	-	6.619.894
Recupero de Impuestos	-	5.655.356
Diferencia de Cambio - Resultado por Traslación	(187.137.903)	69.681.006
Total	(195.259.100)	77.055.812

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

5. DETALLE DE PLAZOS Y TASAS DE INTERES DE CREDITOS Y DEUDAS

A continuación se detallan los plazos estimados de cobro/pago y tasas de interés correspondientes a créditos y deudas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Plazos	Créditos Fiscales		Otros Créditos		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
	A vencer									
Hasta 3 meses	-	-	-	-	3.502.263	2.136.232	-	-	-	-
De 6 a 9 meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De 9 a 12 meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A más de un año	2.591.445	3.568.291	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.591.445	3.568.291	-	-	3.502.263	2.136.232	-	-	-	-
De plazo vencido										
Sin plazo establecido	-	-	18.852.659	25.959.169	-	-	-	-	33.930.638	21.764.679
Subtotal	-	-	18.852.659	25.959.169	-	-	14.511.028	22.306.730	33.930.638	21.764.679
Total	2.591.445	3.568.291	18.852.659	25.959.169	3.502.263	2.136.232	14.511.028	22.306.730	33.930.638	21.764.679

Interés	Créditos Fiscales		Otros Créditos		Honorarios por adm. y custodia		Deudas Fiscales		Otras deudas	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
	Sin interés									
Sin interés	2.591.445	3.568.291	18.852.659	25.959.169	3.502.263	2.136.232	14.511.028	22.306.730	33.930.638	21.764.679
Total	2.591.445	3.568.291	18.852.659	25.959.169	3.502.263	2.136.232	14.511.028	22.306.730	33.930.638	21.764.679

6. HONORARIOS POR GESTION

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 suscripto 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 suscripto 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.

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

7. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

a) Impuesto a las ganancias

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo calculaba el impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo el efecto impositivo de las diferencias temporarias entre las valuaciones contables e impositivas de los activos y pasivos, y su posterior imputación a los resultados de los 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. En consecuencia, al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no registró provisión por impuesto a las ganancias dado que el impuesto correspondiente a las utilidades generadas en este ejercicio estará a cargo de los beneficiarios/cuotapartistas.

b) Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

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

Producto de la emisión de la mencionada Ley, al 30 de septiembre de 2019 no se han registrado provisiones por este impuesto. No obstante, a dicha fecha el Fondo mantiene activados \$ 2.567.102 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 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebbá (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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.

Adicionalmente, con fecha 2 de noviembre de 2019, la AFIP notifico al Fondo respecto del embargo por incumplimiento de pagos debido al juicio de ejecución fiscal iniciado.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, dada la situación descripta anteriormente, el Fondo se encuentra estimando el interés correspondiente a las deudas fiscales.

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 de 2018 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 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

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

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.3)
(en pesos)

8. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

Al 30 de septiembre de 2019, el importe no distribuible en concepto de diferencia de cambio generado por suscripciones en los términos de la referida normativa asciende a \$ 369.328.037

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 30.09.2019	Valor de cuotaparte al 30.09.2019		Cantidad de cuotapartes al 31.12.2018	Valor de cuotaparte al 31.12.2018	
		0,4672 USD	28,4788 \$		0,4080 USD	24,8708 \$
Clase "A"	14.301.089	0,4672 USD	28,4788 \$	14.301.089	0,4080 USD	24,8708 \$
Clase "B"	800.000	0,4672 USD	28,4788 \$	800.000	0,4080 USD	24,8708 \$
Total	15.101.089			15.101.089		

10. HECHOS POSTERIORES

No existen otros hechos posteriores al cierre del período a los mencionados en la nota 7.c) que modifiquen sustancialmente la situación patrimonial y financiera y los resultados expuestos.

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Echa (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anna Cohen
Presidente

**FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
INVERSIONES**

al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

ANEXO I

Detalle	30.09.2019			31.12.2018		
	Cantidad	Valor Cierre	Total	Cantidad	Total	%
Obligaciones Negociables						
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	15.101.089	60,96	920.562.384	15.101.089	783.912.866	200,00%
Previsión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	(460.281.216)	-	(391.956.453)	(100,00%)
Intereses devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	415.942.872	-	354.199.753	90,37%
Previsión por riesgo de incobrabilidad	-	-	(415.942.872)	-	(354.199.753)	(90,37%)
Intereses punitorios y accesorios devengados a cobrar ON privada "Ribera Desarrollos S.A."	-	-	285.021.335	-	242.712.385	61,92%
Previsión por riesgo de incobrabilidad	-	-	(285.021.335)	-	(242.712.385)	(61,92%)
Subtotal			460.281.168		391.956.413	100,00%
TOTAL INVERSIONES			460.281.168		391.956.413	100,00%

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro informe de fecha 7.11.2019

Firmado al solo efecto de su identificación con
nuestro Informe de fecha 7.11.2019

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 21

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

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.
Ana Cohen
Presidente

FCIC INMOBILIARIO AL RÍO LEY 27.260
ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 (Nota 2.3)
(en pesos)

ANEXO II

RUBRO	30.09.2019			31.12.2018	
	Clase	Monto Moneda Extranjera	Tipo de cambio	Monto Pesos	Monto Pesos
ACTIVO					
<u>Disponibilidades</u>					
Bancos	USD	2.641	60,96	160.997	137.098
<u>Inversiones</u>					
Obligaciones Negociables					
Obligaciones Negociables Privadas "Ribera Desarrollos S.A."	USD	15.101.089	60,96	920.562.384	783.912.866
Provisión por riesgo de incobrabilidad ON Privada "Ribera Desarrollos S.A."	USD	(7.550.545)	60,96	(460.281.216)	(391.956.453)
Total del activo				460.442.165	392.093.511
<u>Honorarios por Administración y Custodia</u>					
Provisión honorarios Agente de Administración	USD	14.379	60,96	876.460	746.357
Provisión honorarios Agente de Custodia	USD	43.075	60,96	2.625.803	1.389.875
<u>Otras deudas</u>					
Provisión para gastos	USD	556.606	60,96	33.930.638	21.764.679
Total del pasivo				37.432.901	23.900.911

Firmado al solo efecto de su identificación con nuestro informe de fecha 7.11.2019

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

Dra. Leticia N. Ebba (Socio)
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 7.11.2019

Por Comisión Fiscalizadora

Virginia Matias
Síndica Titular
Abogada

Por Cohen S.A.

Anja Copen
Presidente



BDO

Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señor Presidente y Directores de
Cohen S.A.
CUIT 30-55854331-7
Domicilio Legal: 25 de Mayo 195 - 7° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

Hemos efectuado revisión de los estados contables adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizados 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 y II que lo complementan.

La información correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y la correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, presentada con fines comparativos, es parte de los estados contables del fondo mencionado precedentemente y tiene el propósito de que se lea sólo en conjunto con dichos estados financieros.

2. Responsabilidad del agente de Administración en relación con los estados contables

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

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que se tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

4. Fundamentos de la abstención de conclusión de la revisión limitada

La situación de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** expuesta en las Notas 1.3 y 7.c) de los presentes estados contables genera un marco de incertidumbre muy significativo respecto de la recuperabilidad de la inversión realizada en las Obligaciones Negociables de Ribera Desarrollos S.A. y de los créditos relacionados con las mismas.

5. Abstención de Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, en virtud del efecto que la situación descrita en el apartado 4 del presente informe podría generar, nos abstenemos de emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** al 30 de septiembre de 2019 mencionados en el apartado 1, considerados en su conjunto.

6. Otras cuestiones

Los estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, fueron examinados por otro profesional quien emitió su informe con fecha 22 de marzo de 2019 con abstención de opinión y 9 de noviembre de 2018 favorable sin salvedades, respectivamente.

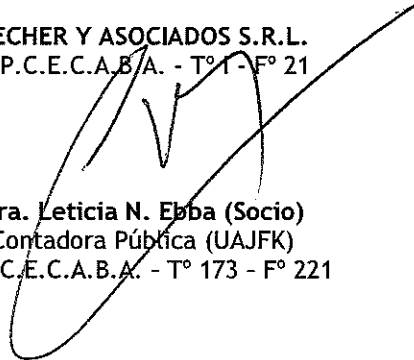
7. Información especial requerida por disposiciones vigentes

En cumplimiento de las disposiciones vigentes informamos que:

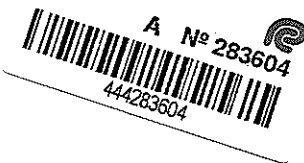
- a) Los estados contables de **FCIC Inmobiliario Al Rio Ley 27.260** al 30 de septiembre de 2019 se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventarios y Balances".
- b) Al 30 de septiembre de 2019, según surge de los registros contables, no existen deudas devengadas en concepto de Régimen Nacional de la Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

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



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





Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



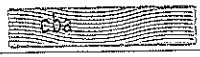
Buenos Aires 11/11/2019 01 Or. 57 Legalización: N° 283604

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 07/11/2019 referida a BALANCE de fecha 30/09/2019 perteneciente a FCIC INMOBILIARIO AL RÍO 30-71552262-0 para ser presentada ante

y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. EBBA LETICIA NORMA

23-17362806-4 tiene registrada en la matrícula CP T° 0173 F° 221 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de BECHER Y ASOCIADOS S.R.L. Soc. 2° 1 F° 21

N° H 3373113



LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES



ESTADIA PUBLICO UR KENNEDY ORGANISMO DE LEGALIZACIONES





INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
COHEN S.A.
CUIT 30-55854331-7
25 de Mayo 195 piso 7°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de Síndicos Titulares de Cohen S.A, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente correspondientes a FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio del Agente de Administración en ejercicio de sus funciones exclusivas.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.
- b) Estado de Resultados correspondiente a los períodos de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente a los períodos de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente a los períodos de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- e) Notas y Anexos que son parte integrante de los estados contables.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de F.C.I. que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de los auditores externos BDO Becher y Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 7 de noviembre de 2019. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio de Cohen S.A.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, de acuerdo con las resoluciones emitidas por la UIF y con las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Consideramos que nuestro trabajo nos brinda una base razonable para fundamentar nuestro informe.

III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de los auditores externos emitido con fecha 7 de noviembre de 2019, informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado I. precedente contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) La situación de FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 expuesta en la nota 1.3. y 7.c) a los estados contables adjuntos indican la existencia de incertidumbres muy significativas sobre la recuperabilidad de la inversión realizada en las Obligaciones Negociables de Ribera Desarrollos S.A. y de los créditos relacionados con las mismas.


Debido a los efectos muy significativos que podrían derivarse de las situaciones de incertidumbre indicadas, nos abstenemos de expresar una opinión sobre los estados contables del FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 mencionados en I, considerados en su conjunto.

- c) La información comparativa incluida en los estados, notas y anexos se deriva de los estados contables de la Sociedad por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 22 de marzo de 2019 con abstención de opinión y sobre el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 sobre los cuales hemos emitido nuestro informe con fecha 9 de noviembre de 2018.
- d) Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.
- e) Los estados contables de FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260 al 30 de septiembre de 2019 se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Inventarios y Balances".
- f) Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 hemos verificado que la Sociedad cumple con las condiciones señaladas en los incisos 1) a 6) del Art. 334 del Anexo A de la Resolución General de I.G.J N° 7/2015.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora



VIRGINIA MATIAS

Síndica Titular