019454

Cohen™

25 de Mayo 195, Piso 7
C1002ABC, Buenos Aires
República Argentina

Tel. +54 11 5218 1100
Mail. info@cohen.com.ar
Web. www.cohen.com.ar

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2018.

Señores
Comisión Nacional de Valores
Gerencia de Productos de Inversión Colectiva.
Attn: Lic. Carlos Terribile.

RECIBIDO

Ref.: FCIC Ley 27.260 "AL RIO". HECHO RELEVANTE. AVISO DE NO PAGO PRIMER SERVICIO DE LA OBLIGACION NEGOCIABLE PRIVADA EMITIDA POR RIBERA DESARROLLOS S.A. . DEPOSITO DE CHEQUE EN GARANTÍA. OTROS.

De nuestra mayor consideración:

En mi doble carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del FCIC de la referencia ("Sociedad Gerente") y tenedora de la obligación negociable privada emitida ("ON") por la emisora RIBERA DESARROLLOS S.A. (la Emisora) me dirijo a Uds. a fin de informarles que RIBERA DESARROLLOS S.A. no ha cumplido con el pago del primer servicio de la ON, previsto originalmente para el día de ayer. Sin perjuicio de ratificar RIBERA DESARROLLOS S.A. con su accionar un nuevo incumplimiento que viene a sumarse a los otros sobre los cuales esta Sociedad Gerente viene advirtiendo, en el día de la fecha se informa que se ha depositado el cheque en garantía emitido por la Emisora a tal efecto y continua en desarrollo el proceso de mediación iniciado ante el Tribunal de Arbitraje, no obstante lo cual esta sociedad gerente se encuentra evaluando nuevas acciones.

Saludamos a Uds. atentamente.

COHEN S.A.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva. FCIC "Al RIO"
Tenedora

LUZ LAIÑO
APODERADA

Marcelo Ricardo Cobas
Apoderado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de diciembre de 2018.

Señores
Comisión Nacional de Valores
Gerencia de Productos de Inversión Colectiva.
Attn: Lic. Carlos Terribile.

Ref.: FCIC Ley 27.260 "AL RIO". HECHO RELEVANTE. AVISO DE NO PAGO DEL CHEQUE EN GARANTÍA. INTIMACION AL PAGO FIANZA.

De nuestra mayor consideración:

En mi carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del FCIC de la referencia ("Sociedad Gerente"), tenedora de la obligación negociable privada emitida ("ON") por la emisora RIBERA DESARROLLOS S.A. (la Emisora) y Fiduciario del Fideicomiso de Garantía me dirijo a Uds. a fin de informarles que RIBERA DESARROLLOS S.A., NO ha cumplido con el pago del cheque emitido en garantía en respaldo de la obligación de pago del primer servicio que fuera presentado para su cobro por COHEN S.A. Dicho cheque fue rechazado por la causal SIN FONDOS.

Asimismo, esta Sociedad informa que sin perjuicio de que se encuentra evaluando el próximo curso de acción a seguir, en el día de la fecha se ha intimado al pago a LUIS CARLOS DE NARVAEZ STEUER en su calidad de fiador, liso y llano principal pagador en virtud de la fianza en garantía que COHEN S.A. obtuviera en adición a las garantías originales de la obligación negociable privada emitida por RIBERA DESARROLLOS S.A.

Saludamos a Uds. atentamente.

COHEN S.A.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva. FCIC "Al RIO"
Tenedora y Fiduciario del Fideicomiso en Garantía.

Cohen™

Ciudad de Buenos Aires, 19 de octubre de 2018

Sres.
Comisión Nacional de Valores
A la Subgerencia de Fondos Comunes de Inversión
Dra. Ángeles Gamondes
S / D:

Ref.: Ref.: "FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260" –
Informa resultado del Procedimiento de Consulta

De nuestra consideración,

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. en representación de Cohen S.A., en su carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del Fondo Común de Inversión Cerrado "FCIC Inmobiliario Al Río Ley 27.260" (el "Fondo"), en relación al Hecho Relevante de fecha 9 de octubre de 2018 publicado en AIF bajo el ID 7-402811-D; a fin de comunicarle el resultado positivo del Procedimiento de Consulta sometido a consideración de los Sres. Cuotapartistas del Fondo registrados ante Caja de Valores S.A quienes se expresaron a favor del proceso de mediación objeto de la Consulta alcanzando un total de 27 cuotapartistas, representativos del 85,63 % de cuotapartes en circulación con derecho a voto del Fondo, no habiéndose registrado opiniones negativas,

De acuerdo al resultado de la consulta llevada a cabo con los Sres. Cuotapartistas, se hace saber que por lo tanto se ha obtenido el voto favorable de la mayoría prevista en la Ley General de Sociedades para la asamblea extraordinaria de sociedades anónimas a favor de llevar adelante el proceso de mediación ante el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (Tribunal) a los fines previstos el Procedimiento de Consulta

Teniendo ello presente y en pleno ejercicio de su capacidad como representante legal de los intereses colectivos de los Sres. Cuotapartistas, esta Sociedad Gerente ha dado inicio a la solicitud de intervención del Tribunal.

Sin otro particular, saludo a Ud. con toda consideración.

Jacqueline Stella Maubré
Directora de Cohen S.A.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de octubre de 2018.

Señores
Cuotapartistas del Fondo Común de
Inversión Cerrado Ley 27.260 "AL RIO" ("FCIC AL RIO")
Presente

Ref.: FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY 27.260 "AL RIO"
PROCEDIMIENTO DE CONSULTA.

De mi consideración:

Me dirijo a Uds. en mi carácter de Agente Administrador de Productos de Inversión Colectiva del FCIC AL RIO y como tenedora de la Obligación Negociable privada emitida por RIBERA DESARROLLOS S.A. ("ON" y "Sociedad", respectivamente), activo principal sobre el cual se encuentra invertido el Fondo (en adelante el "Fideicomiso"), y no a título personal, a los efectos de informarle sobre el estado de situación y consultarlo a través de este proceso respecto a las cuestiones que se detallan seguidamente, (conf. Capítulo 5 y 12, Prospecto del FCIC AL Rio, Reglamento de Gestión).

Previo a la consulta en sí misma y sin perjuicio de la información pública a la que los cuotapartistas han tenido acceso a través de la Autopista de Información Financiera (AIF) de la Comisión Nacional de Valores (conforme lo dispuesto en el Capítulo IX punto 3. del Reglamento de Gestión) y la que fuera brindada por Cohen S.A. en ocasión de las reuniones personales informativas, incluiremos un breve detalle del estado de situación a la fecha.

I. INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO DE SITUACIÓN.

De acuerdo a la información adjunta[1] esta Sociedad Gerente le informa que ha detectado e informado ciertos y reiterados incumplimientos de RIBERA DESARROLLOS S.A. (la Sociedad) en relación a sus compromisos y obligaciones bajo el Convenio de Suscripción de la ON privada antes referida y el Fideicomiso de Garantía creado en su marco (el "Fideicomiso").

En el caso particular de los incumplimientos denunciados como Hecho Relevante con fecha 23.8.18 y en atención a su gravedad - *destacamos en particular aunque no limitado a aquel relativo al nuevo endeudamiento con garantías que comprometen la capacidad patrimonial de la Sociedad en el que incurriera la Sociedad sin notificación ni autorización de esta Sociedad Gerente*- se ha configurado un evento de incumplimiento en los términos dispuestos en dicho Convenio y como tal hemos procedido a su declaración a los fines de la protección de los intereses del Fondo y de los cuotapartistas.

---

[1] *(Hecho Relevantes de fecha 13 de agosto de 2018 y 23 de agosto de 2018, Informes Técnicos 13, 14 y 15 en particular)*

Como consecuencia de ello esta Sociedad Gerente ha notificado al Fiduciario a los fines de practicar la urgente notificación a los Deudores Cedidos (locatarios de los locales alquilables, cuyos flujos fueran cedidos al Fideicomiso) con la instrucción de redireccionamiento de esos fondos a la Cuenta Fiduciaria.

A la fecha, dichas notificaciones fueron cursadas conforme también se informara por AIF.

Cabe resaltar que tampoco ha cumplido la Sociedad con la presentación del Proyecto del Centro Comercial ("Proyectos" iv) según Términos y Condiciones Generales del Fondo, Prospecto) al que destinaría los fondos pendientes de aplicación (aprox. USD 4.3 millones) pese a que dicha circunstancia ha sido resaltada reiteradamente por el Auditor Técnico en sus Informes Técnicos (ver en particular los últimos 3) ni informado debidamente sobre los flujos cedidos al Fideicomiso provenientes de los locales comerciales ni exhibido sus extractos bancarios – información toda ella fundamental ya que constituye la garantía principal del repago de la ON- y ello, pese a los reiterados reclamos e intimaciones fehacientes que con insistencia esta Sociedad Gerente ha realizado en varias oportunidades.

Finalmente cabe agregar que la Sociedad a la fecha no ha enviado la oferta formal relativa al Boleto de Compraventa en Garantía (con la documentación anexa indispensable para su consideración y firmas responsables) que ofreciera (ver HR de fecha 23.8.18) ni la ha ratificado, por lo cual informamos que a la fecha las garantías adicionales existentes son además del Fideicomiso, el cheque mencionado en dicho HR, la fianza personal del Sr. Luis Carlos de Narvaez Steuer y tres boletos de compraventa aforados sobre ciertas unidades futuras del complejo Al Río.

Si bien el primer servicio no se encuentra aún vencido la gravedad de dichos incumplimientos – estimados clara y objetivamente como eventos de incumplimiento en los Documentos de la Transacción- y la ausencia de respuestas, aclaraciones e información fidedigna de la Sociedad y /o sus directores y/o gerentes así como también la circunstancia mencionada al párrafo precedente hacen en opinión de esta Sociedad Gerente indispensable formular la presente consulta entre los cuotapartistas.

II. CONSULTA.

En atención a lo expuesto en el punto anterior esta Sociedad Gerente somete a vuestra consulta la moción de citar formalmente a mediación a RIBERA DESARROLLOS S.A. , y eventualmente sus directores y gerentes de primera línea- ante el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires[2], para requerir en esta instancia que: a) entregue y exhiba la totalidad de la información y documentación requerida por la Sociedad Gerente – en particular, aunque no limitado al Proyecto al que se destinarán los fondos pendiente de aplicación con las formalidades de estilo- , los flujos de fondos provenientes de los locales comerciales, que fueran recibidos por Ribera Desarrollos S.A. y que se hallan cedidos al Fideicomiso, así como sus extractos bancarios y estado de endeudamiento con detalle de préstamos y garantías a la fecha, libros y documentación societarios y b) efectivice el pago total de la ON exigible luego de la declaración del evento de Incumplimiento y/o constituya con urgencia garantías adicionales a las existentes por el monto total antes descripto, a entera satisfacción de la Sociedad Gerente en tanto representante de los intereses colectivos de los

[2] *Cabe resaltar que este Tribunal es la autoridad designada en los Documentos de la Transacción para entender en los casos de solución de divergencias / controversias.*

cuotapartistas y c) denuncie y acompañe los posibles Memoranda de Entendimiento, Mandatos de Venta, Compromisos, Acuerdos y/o cualquier otro documento y/o entendimiento que pudiera haber suscripto con terceros a los fines de explorar y/o concretar la venta, cesión, transferencia, compromisos irrevocables, etc. y cualquier otro acto o documento de efecto similar en relación a Ribera Desarrollos S.A. y/ o sus accionistas, d) cualquier otra medida que esta Sociedad Gerente estime conveniente para la protección de los cuotapartistas, incluida pero no limitado a la ejecución de las garantías, entre otras e) Asimismo se pondrá en conocimiento de tercero/s a quienes la citación a mediación pudiera afectarle/s.

INSTRUCCIONES PARA RESPONDER LA CONSULTA:

SE HACE SABER AL CUOTAPARTISTA QUE DEBERA MANIFESTAR SU CONFORMIDAD O DISCONFORMIDAD CON EL PROCEDIMIENTO DE MEDIACION ANTE EL TRIBUNAL ARBITRAL ANTES REFERIDO OBJETO DE ESTA CONSULTA DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES FORMALIDADES:

EL PERÍODO DE CONSULTA SE HABILITA POR 5 DÍAS HÁBILES DESDE EL 10 DE OCTUBRE desde las 10:00 HASTA EL 18 DE OCTUBRE DE 2018 A LAS 18 HORAS.

LA PRESENTE CONSULTA TENDRÁ EL VALOR DE INSTRUCCIÓN DEL CUOTAPARTISTA.

EL CUOTAPARTISTA MANIFIESTA CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA QUE LA FIRMA CONTENIDA EN EL PRESENTE FORMULARIO DE CONSULTA ES CIERTA, DE SU PROPIA AUTORÍA E INDUBITADA.

TODOS LOS DATOS DE LA PRESENTE CONSULTA DEBERÁN SER CONSIGNADOS EN FORMA MANUSCRITA SIN EXCEPCIÓN.

SE APLICARÁ A LA PRESENTE CONSULTA PARA SU APROBACIÓN LAS MAYORÍAS PREVISTAS PARA LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS (LEY GENERAL DE SOCIEDADES).

CONSULTA: ¿Está de acuerdo con el procedimiento ante el Tribunal de Arbitraje (por favor completar manuscrito y señalar la opción elegida)?

SI	**NO**
FIRMA	FIRMA
ACLARACIÓN	ACLARACIÓN
DNI	DNI
CUOTAPARTISTA CLASE A	CUOTAPARTISTA CLASE A

Sin perjuicio de que la información se encuentra disponible en nuestras oficinas en días hábiles de 10 a 17 hs, podrá consultarla también en http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/FondosComunesInversion/DetallesFCI/699?denominacion=Fcic%20Inmobiliario%20Al%20R%C3%ADo%20Ley%2027.260&estado=Vigente.

Sin otro particular, lo saludo atentamente.

En su carácter de Sociedad Gerente del FCIC AL RÍO.
Tenedora de la ON privada "AL RIO"
Beneficiaria del Fideicomiso de Garantía

Ref: **FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY 27.260 "AL RIO"**
PROCEDIMIENTO DE CONSULTA.

En el día 9 de octubre de 2018 recibí la consulta de referencia, junto a la documentación anexa.

FIRMA:
ACLARACIÓN:
DNI:

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2018.

Señores

Comisión Nacional de Valores

Gerencia de Productos de Inversión Colectiva.

Presente

Ref.: FCIC Ley 27.260 "AL RIO". HECHO RELEVANTE.

De nuestra mayor consideración:

En mi carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del FCIC de la referencia, tenedora de la obligación negociable privada emitida ("ON") por la emisora RIBERA DESARROLLOS S.A. (la Emisora) y fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido en dicho marco, me dirijo a Uds. a fin de informarles que en el día de la fecha hemos recibido una comunicación del Fiduciario que da cuenta de que ha cursado a los Deudores Cedidos la notificación pertinente respecto de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, instruyéndolos a redireccionar el flujo de fondos correspondiente al cobro de los Derechos Cedidos a la Cuenta Fiduciaria.

Saludamos a Uds. atentamente.

Jacqueline Maubré
Por COHEN S.A.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva. FCIC "Al RIO"
Tenedora
Fiduciario del Fideicomiso de Garantia

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de agosto de 2018.

Señores

Comisión Nacional de Valores

Gerencia de Productos de Inversión Colectiva.

Presente

Ref.: FCIC Ley 27.260 "AL RIO". HECHO RELEVANTE. EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

De nuestra mayor consideración:

En mi doble carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del FCIC de la referencia y tenedora de la obligación negociable privada emitida ("ON") por la emisora RIBERA DESARROLLOS S.A. (la Emisora), me dirijo a Uds. a fin de informarles que de acuerdo a lo previsto en el Convenio de Suscripción respectivo, dicha Emisora ha incumplido las obligaciones previstas en el artículo 6.1 k) IV, y 6.2 e) y g).

Dichos incisos se refieren a la falta de suministro de información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora, la obligación de no tomar nueva deuda financiera sin cumplir con la notificación previa a la suscripción de los documentos que instrumenten dicha deuda financiera y/o consentimiento del Tenedor según corresponda y, a no empeorar la capacidad patrimonial de la Emisora, respectivamente.

Cabe agregar que de acuerdo a lo previsto en la Sección Séptima, artículo 7.1 inciso c), dichos incumplimientos configuran Eventos de Incumplimiento con las consecuencias previstas en el 7.1 in fine.-

Teniendo en cuenta que aún no se ha producido el vencimiento del primer servicio, en atención a la gravedad de las consecuencias que se derivarían a partir de dichos Eventos de Incumplimiento y la oferta de garantías adicionales que la Emisora hiciere llegar a esta Sociedad Gerente, ésta entiende indispensable poner en conocimiento previo de los cuotapartistas la situación y en particular dicha Oferta para su consideración. Cabe agregar que dicha Oferta consistiría en una

propuesta de otorgamiento de Boleto de Compraventa en garantía respecto de dos locales comerciales ubicados en el Edificio "Al Río", que viene a sumarse a un cheque de pago diferido de la Emisora –ya entregado- en garantía de pago del primer servicio.

Hemos requerido a la Emisora mayores precisiones en relación a su Oferta a los fines de elaborar la consulta formal que efectuaremos a los cuotapartistas conforme se indica en el párrafo precedente, con toda la documentación completa.

Asimismo y sin perjuicio de ello, informamos que en el día de la fecha se notificará al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para que proceda de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7.1. in fine del Convenio de Suscripción.

COHEN S.A.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva y .
Tenedor

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de agosto de 2018.

Señores
Comisión Nacional de Valores
Gerencia de Productos de Inversión Colectiva
Presente

Ref.:FCIC Ley 27.260 "AL RIO". HECHO RELEVANTE.

De nuestra mayor consideración:

En mi doble carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva del FCIC de la referencia y tenedora de la obligación negociable privada emitida ("ON") me dirijo a Uds. a fin de informarles que hemos advertido algunos incumplimientos a los deberes de información comprometidos por la emisora bajo el Convenio de Suscripción de la ON (Sección Sexta "Compromisos y Obligaciones de la Emisora") y por lo tanto, le hemos requerido las explicaciones e informaciones del caso.

A la fecha nos encontramos aguardando el suministro de la información requerida.

Sin otro particular, los saludamos con nuestra mayor consideración.

Jacqueline Maubré
COHEN S.A.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva.