

# **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

## **Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 – (Nota 2.4)

Ejercicio Económico N° 2

(En pesos)

## **MEMORIA:**

Terrazas del Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (Terrazas del Volcán FCICI), es un Fondo Cerrado Inmobiliario, cuyo objetivo es obtener la apreciación del valor de su patrimonio mediante la inversión en activos específicos (mínimo 75% del patrimonio del Fondo), detallados en su reglamento de gestión. Los recursos obtenidos de la colocación de las Cuota partes se destinarán, parcialmente, a la adquisición de unidades del Proyecto Inmobiliario Terrazas del Volcán, y su posterior administración y venta.

El Proyecto Terrazas del Volcán es un complejo de viviendas, oficinas y locales comerciales, ubicado en la calle Zelarrayán 1670, en el barrio de Flores (CABA), entre las calles Hortiguera y Víctor Martínez, desarrollado dentro de un edificio con protección histórica, en donde funcionó la tradicional Fábrica Volcán.

El edificio comprende una superficie cubierta de aproximadamente 45.000 m<sup>2</sup>, compuesto por 454 departamentos (de los cuales un 55% ya se encuentran habitados), incluyendo monoambientes con posibilidad de expansión a patio o balcón, estudios de 1 a 2 ambientes, Departamentos de 2 a 3 ambientes y Dúplex con terraza propia de 2 y 3 ambientes. Todas las unidades cuentan con la posibilidad de expansión. Además, el complejo posee 6 oficinas, 11 locales comerciales, 252 cocheras, 100 bauleras, y diversos amenities, tales como gimnasio, vestuarios, pileta, salones de usos múltiples, entre otros.

El Proyecto estuvo a cargo del Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, uno de los principales estudios de Arquitectura del país. El desarrollador del complejo es Orbis Compañía de Seguros S.A. (Orbis), que presenta una amplia trayectoria en desarrollos inmobiliarios residenciales, y se encuentra con proyectos de similares características en marcha. Orbis opera en el mercado asegurador argentino, con un market share general de 0.9%, y posee una extensa gama de coberturas, destacándose principalmente en seguros de vida y sepelio.

El 4 de mayo de 2022 resulto aprobado por la Comisión Nacional de Valores el Terrazas del Volcán Fondo Común Cerrado Inmobiliario.

Este fondo está calificado por la gente de FixScr Argentina. El consejo de calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO "afiliada de Fitch Ratings" - Reg. CNV N°9, reunido el 15 de diciembre de 2022, decidió confirmar la calificación FI3+(arg) Perspectiva Estable asignada al presente Fondo.

Categoría FI3(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, razonables estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Los activos de este son aproximadamente 44 departamentos del desarrollo inmobiliario Terrazas del Volcán hecho por la gente de Orbis compañía de Seguro.

El 8 de junio de 2022 se colocó el mismo, obteniendo la suma de \$ 840 millones de pesos. Lo que equivale a 840 millones de cuotas partes. La duración del mismo es por 5 años.

Al final del año se encuentran alquilados aproximadamente 19 departamentos y el resto están a la venta. Estimamos vender durante el próximo año unos 6 departamentos que incidirán muy positivamente en el rendimiento del fondo.

El valor de cierre de la cuota parte al final del presente Ejercicio es de 3,2468 y un Patrimonio Neto de \$ 3.060.184.645 (pesos tres mil millones sesenta mil ciento ochenta y cuatro seiscientos cuarenta y cinco).

**EL DIRECTORIO**

**TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO**

Denominación del fondo:

Domicilio legal: 25 de Mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad principal del fondo: Fondos y Sociedades de inversión y entidades financieras similares.

Número de inscripción en el registro de la

Comisión nacional de valores: 1280

Fecha del reglamento: 4 de mayo de 2022

Resolución CNV: RESFC-2022-21758-APN

Fecha de Cierre de Ejercicio:  
calendario 31 de diciembre de cada año

Duración del fondo: El fondo tiene un plazo de duración de cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación, Integración y Emisión. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, según lo previsto en el Capítulo 14, Sección 3 del Reglamento de Gestión.

Sociedad Gerente: Valiant Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.U

Sociedad Depositaria: Banco de Valores S.A.

**EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 2**

**BALANCE ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**EJERCICIO DE DOCE MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2023**

**(En pesos)**

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha  
8 de marzo de 2024  
BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F° 217

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Estado de Situación Patrimonial**

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 5.1)	229.635	3.348.071	Deudas comerciales (Nota 5.7)	38.251.858	33.325.805
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	34.631.841	77.096.526	Deudas fiscales (Nota 5.8)	103.507	310.150
Créditos (Nota 5.3)	493.081	535.070			
Otros créditos (Nota 5.4)	4.933.597	5.546.055			
Bienes de cambio (Nota 5.5)	331.278.332	377.291.368			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>371.566.486</b>	<b>463.817.090</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>38.355.365</b>	<b>33.635.955</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Propiedades de inversión (Nota 5.6)	2.726.973.524	3.040.147.183			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.726.973.524</b>	<b>3.040.147.183</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>38.355.365</b>	<b>33.635.955</b>
			<b>PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)</b>	<b>3.060.184.645</b>	<b>3.470.328.317</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.098.540.010</b>	<b>3.503.964.272</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.098.540.010</b>	<b>3.503.964.272</b>

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

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Estado de Resultados**

Correspondiente al económico iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 (Nota 2.4)  
(en pesos)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Ingresos por alquileres y ventas	73.418.428	17.682.906
Costo de ventas (Anexo III)	(46.013.035)	-
Gastos de comercialización (Anexo II)	(2.151.520)	(17.310.114)
Gastos de administración (Anexo II)	(155.209.164)	(146.587.864)
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(280.188.381)	(125.924.968)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<b>(410.143.672)</b>	<b>(272.140.040)</b>
Impuesto a las ganancias (Nota 7)	-	-
<b>Resultado del ejercicio – Pérdida</b>	<b>(410.143.672)</b>	<b>(272.140.040)</b>

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

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**

Correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 (Nota 2.4)  
(en pesos)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 31/12/2023	Total del patrimonio neto 31/12/2022
Saldo al inicio del ejercicio	840.000.000	2.902.468.357	3.742.468.357	(272.140.040)	3.470.328.317	3.742.468.357
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	-	(410.143.672)	(410.143.672)	(272.140.040)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>840.000.000</b>	<b>2.902.468.357</b>	<b>3.742.468.357</b>	<b>(682.283.712)</b>	<b>3.060.184.645</b>	<b>3.470.328.317</b>

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

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Estado de Flujo de Efectivo**

Correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 (Nota 2.4)  
(en pesos)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b><u>Variación del efectivo (Nota 3.7)</u></b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	80.444.597	-
Efectivo al cierre del ejercicio	34.861.476	80.444.597
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(45.583.121)</b>	<b>80.444.597</b>
<b><u>Causas de las variaciones del efectivo</u></b>		
<b><u>Actividades operativas</u></b>		
Resultado del Ejercicio – Pérdida	(410.143.672)	(272.140.040)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas</b>	-	-
<b><u>Cambios en activos y pasivos operativos</u></b>		
Disminución / (Aumento) neto en créditos	41.989	(535.070)
Disminución / (Aumento) neto en otros créditos	612.458	(5.546.055)
Disminución / (Aumento) en bienes de cambio	46.013.035	(377.291.368)
Aumento neto en deudas comerciales	4.926.053	33.325.805
(Disminución) / Aumento neto en deudas fiscales	(206.643)	310.150
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>	<b>(358.756.780)</b>	<b>(621.876.578)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Variación neta en propiedades de inversión	313.173.658	(3.040.147.182)
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>313.173.659</b>	<b>(3.040.147.182)</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Aporte inicial	-	3.742.468.357
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>-</b>	<b>3.742.468.357</b>
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo</b>	<b>(45.583.121)</b>	<b>80.444.597</b>

Las notas y anexos que acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.  
Presentado en forma comparativa (Nota 2.4)  
(en pesos)

## **1.- OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO**

### **1.1 Objeto del Fondo.**

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en Activos Específicos.

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, o en su caso, la renta derivada de los Activos Específicos.

El Fondo es un fondo común de inversión cerrado por su objeto, y por lo tanto salvo durante el Ejercicio de Formación de Activos Específicos debe poseer al menos el 75% de su patrimonio neto invertido en Activos Específicos. Al cierre del ejercicio el fondo posee inversiones en inmuebles que cumplen con los requisitos establecidos en el reglamento de gestión.

### **1.2 Políticas y planes de inversión**

La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con las pautas de elegibilidad que se indican en el Reglamento y en el Prospecto.

La inversión en los Activos Específicos se ajustará a los siguientes parámetros:

- Las inversiones del Fondo en el Proyecto se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado. Asimismo, la Sociedad Gerente procurará la obtención de 3 (tres) tasaciones de inmobiliarias independientes de reconocido prestigio o de evaluadoras independientes –tal como lo definen las Normas– a los efectos de analizar la decisión pertinente.
- Adicionalmente, se realizará una auditoría (due diligence) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado.
- En el caso de que el Activo Específico sean créditos hipotecarios, se cumplirá con la obligatoriedad de contar con garantías reales y/o mecanismos de control sobre la afectación exclusiva de los fondos al proyecto elegible.
- La inversión en valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios sólo podrá realizarse respecto de valores negociables con autorización vigente de oferta pública y negociación autorizada en Mercados Autorizados.
- Los recursos obtenidos con la colocación de las Cuotapartes del Fondo se destinarán, parcialmente, a la adquisición de unidades funcionales de un inmueble ubicado el barrio de Flores, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo descripto en la Sección “VII. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO “TERRAZAS DEL VOLCÁN” del Prospecto.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente



**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**1.- OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO (Cont.)**

**1.2 Políticas y planes de inversión (Cont.)**

- El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo. En cuanto a las decisiones de desinversión próximas a la finalización del plazo del Fondo, al menos el 75% del patrimonio deberá encontrarse invertido en Activos Específicos. Se informa que no se prevé adquirir activos de titularidad del Administrador Inmobiliario o empresas vinculadas al mismo.

**1.3 Activos específicos.**

Se consideran en particular Activos Específicos:

- Derechos reales sobre inmuebles.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, o que permitan el aprovechamiento económico de un inmueble.
- Participación como fiduciante, beneficiario y/o fideicomisario en fideicomisos inmobiliarios con o sin oferta pública.
- Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro título valor (incluyendo valores negociables garantizados por créditos hipotecarios) sin oferta pública (excepto para los valores negociables garantizados con créditos hipotecarios), destinado a financiar la actividad de adquisición, administración y enajenación del Proyecto.
- Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.

**1.4 Suscripción - integración**

Con fecha 13 de junio de 2022 el fondo suscribió \$ 840,000,000.00. - (pesos ochocientos millones) en cuotas partes de valor nominal \$1, de los cuales a la fecha de cierre de los presentes estados contables se había integrado el 100%. La determinación de las fechas y montos de cada integración corresponderá a la sociedad gerente, de acuerdo a las operaciones e inversión en activos específicos.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**1.- OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO (Cont.)**

**1.5 Activos específicos**

Con fecha 24 de junio de 2022 se adquirieron 42 unidades funcionales destinados a la venta o alquiler por un total de 2.608 mts2 aproximadamente. Las mismas corresponden al inmueble ubicado en la calle Zelarrayán 1670, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un total de \$ 800.814.887.

Al 31 de diciembre de 2023 los directores del fondo realizaron una estimación de las unidades funcionales que podrían ser vendidas en el corto plazo y las destinadas a obtener una renta.

Al cierre del ejercicio la evolución de la inversión en activos específicos es la siguiente:

<b>Inversión en bienes inmuebles</b>	
Importe original	800.814.887
Actualizaciones	2.303.450.004
Ventas del ejercicio	(46.013.035)
<b>Total de Inversiones en activos específicos al 31-12-2023</b>	<b><u>3.058.251.856</u></b>
Bienes destinados a la venta	331.278.332
Bienes destinados a obtener una renta	2.726.973.524
	<b><u>3.058.251.856</u></b>

**2 – BASES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES**

**2.1 – Preparación y presentación de los estados contables**

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, aprobadas con ciertas modificaciones, por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores.

**2.2 – Reexpresión a moneda homogénea**

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**2 – BASES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**

**2.2 – Reexpresión a moneda homogénea (Cont.)**

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias.

Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados contables que les sean presentados.

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o ejercicios intermedios deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea. Asimismo, mediante dicha resolución determinó que, a los fines de la reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado de alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general.

Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

**2.3 - Estimaciones contables**

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la administración del fondo realice estimaciones y evaluaciones que afecten el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el periodo. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**2.4 - Información comparativa**

Los presentes estados contables se encuentran presentados a doble columna en forma comparativa, con el ejercicio anterior. Dicha información corresponde a un ejercicio económico irregular de 241 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022 por lo tanto a efectos de su análisis e interpretación debe tenerse en cuenta esa circunstancia y sus efectos en los estados de resultados y de flujo de efectivo.

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 han sido reexpresados en moneda de cierre del presente ejercicio de acuerdo a la nota 2.2, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES**

**3.1 - Rubros monetarios**

Caja y bancos, otros créditos y deudas en moneda local se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio, según las cláusulas específicas de cada operación. Los valores así obtenidos no difieren significativamente con sus valores descontados.

**3.2 – Inversiones**

Las inversiones en fondos comunes de inversión están valuadas al valor de la cuota parte al cierre del ejercicio.

**3.3 – Bienes de Cambio**

Se incluyen en este rubro los bienes que están destinados a la venta. Están valuados a su costo reexpresado de acuerdo lo indicado en la Nota 2.2. El valor de los bienes en su conjunto no supera su valor recuperable.

**3.4 – Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión incluyen las unidades destinadas a alquiler. Están valuadas al valor neto de realización.

**3.5 - Cuentas de resultado**

Los resultados se exponen reexpresados según lo mencionado en la Nota 2.2.

La empresa ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES (Cont.)**

**3.6 - Patrimonio neto**

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.2.

**3.7 - Estado de flujo de efectivo**

Se consideran fondos a caja y bancos y a las inversiones transitorias.

**3.8 – Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado en el poder adquisitivo de la moneda**

Tal como dice la Nota 2.2, la empresa ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto de Recpam sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, entre otros.

**4 – PATRIMONIO DEL FONDO. VALOR DE CUOTAPARTES Y CUOTAPARTES**

• **Cuotapartes de copropiedad:**

El Fondo posee una única clase de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal.

• **Condiciones de emisión de las cuotapartes:**

En cualquier tramo de emisión las condiciones de emisión son las siguientes:

- Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto.
- Derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas en los casos que lo determine la Sociedad Gerente, lo autoricen las Normas y dicha distribución no afecte la ejecución del Plan de Inversión; y (ii) su participación en la liquidación del Fondo.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**4 – PATRIMONIO DEL FONDO. VALOR DE CUOTAPARTES Y CUOTAPARTES (Cont.)**

• **Valor del patrimonio:**

Al 31 de diciembre de 2023 el patrimonio del fondo está conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotapartes	Valor de las Cuotapartes expresado en moneda del Fondo
31/12/2023	840.000.000	3,643077

**5 – COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>5.1 - Caja y bancos</b>		
Bancos en moneda nacional	229.635	3.348.071
<b>Total Caja y bancos</b>	<b>229.635</b>	<b>3.348.071</b>
<b>5.2 - Inversiones</b>		
<b>Corrientes</b>		
Fondos comunes de inversión	34.631.841	77.096.526
<b>Total Inversiones Corrientes</b>	<b>34.631.841</b>	<b>77.096.526</b>
<b>5.3 - Créditos</b>		
<b>Corrientes</b>		
Deudores por alquileres	485.481	535.070
Anticipo de proveedores	7.600	-
<b>Total Créditos Corrientes</b>	<b>493.081</b>	<b>535.070</b>
<b>5.4 - Otros créditos</b>		
<b>Corrientes</b>		
IVA Crédito Fiscal	2.629.007	-
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	1.647.386	5.130.086
Percepción Ingresos Brutos	179	75
Percepción Impuesto al valor agregado	394	-
Retenciones ingresos brutos	110.151	183.936
Retenciones impuesto a las ganancias	526.320	-
Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos	20.160	231.958
<b>Total Otros créditos corrientes</b>	<b>4.933.597</b>	<b>5.546.055</b>

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**5 – COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL (Cont.)**

<b>5.5 - Bienes de Cambio</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Corrientes</b>		
Bienes de cambio	331.278.332	377.291.368
<b>Total Bienes de cambio corrientes</b>	<b>331.278.332</b>	<b>377.291.368</b>
<b>5.6 - Propiedades de Inversión</b>		
<b>No corrientes</b>		
Inmuebles	2.726.973.524	3.040.147.182
<b>Total Propiedades de Inversión no corrientes</b>	<b>2.726.973.524</b>	<b>3.040.147.182</b>
<b>5.7 - Deudas comerciales</b>		
<b>Corrientes</b>		
Proveedores	12.896.442	5.050.334
Pagos a cuenta de alquileres	190.410	752.946
Provisión Honorarios Sociedad Gerente	18.603.450	20.695.336
Provisión Honorarios Sociedad Depositaria	4.289.556	4.771.899
Depósitos en Garantía	2.272.000	2.055.290
<b>Total Deudas comerciales corrientes</b>	<b>38.251.858</b>	<b>33.325.805</b>
<b>5.8 - Deudas fiscales</b>		
<b>Corrientes</b>		
Provisión Ingresos Brutos	66.782	62.746
Retenciones de IVA a depositar	10.710	-
Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	26.015	90.688
Ingresos brutos a pagar	-	156.716
<b>Total Deudas fiscales corrientes</b>	<b>103.507</b>	<b>310.150</b>

**6 – PLAZOS TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE CRÉDITOS A COBRAR Y DEUDAS A PAGAR**

Los créditos a cobrar y deudas a pagar al 31 de diciembre de 2023 no devengan interés, ni ningún tipo de actualización o renta. La composición de los créditos y deudas según su plazo estimado de cobro o pago es la siguiente:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
- Hasta 3 meses	5.426.678	38.355.365	6.081.125	33.635.955
<b>Total</b>	<b>5.426.678</b>	<b>38.355.365</b>	<b>6.081.125</b>	<b>33.635.955</b>

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**7 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

Con fecha del 9 de mayo de 2018, fue aprobada por el Congreso de la Nación la Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 B.O. 11.05.2018), la cual, y siempre que se cumplan con determinados requisitos, iguala el tratamiento impositivo de los Fondos Comunes de Inversión cerrados con respecto a los abiertos.

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden 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 Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

El Fondo cumple con la condición de haber sido colocado por oferta pública con autorización de la CNV y no tiene inversiones realizadas fuera de la República Argentina, por lo tanto, no corresponde que el Fondo sea el sujeto obligado a determinar el impuesto a las ganancias, siendo en tal caso los inversores perceptores de las ganancias que el Fondo distribuya los sujetos obligados a tributar el impuesto.

**8 – REGISTRACIONES CONTABLES**

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, se encuentran pendientes de transcripción los presentes estados contables en el libro inventario y balances y libro diario de la Sociedad.

**9 – VENTA DE UNIDAD FUNCIONAL**

Con fecha 31 de agosto de 2023 se vendió la unidad funcional N° 608 por un importe de U\$S 48.000.- Dicho importe se encuentra incluido dentro de la línea ingresos por alquileres y ventas del estado de resultados.

**10 – CONTEXTO ECONÓMICO Y HECHOS POSTERIORES**

Durante el año 2023 continuó el proceso de caída de la actividad económica del país y al mismo tiempo una creciente alza en los niveles de inflación, costo salarial, tasas de interés y devaluación de la moneda local en conjunto con la sequía del campo, que afectó la región en 2022 y 2023, afectando aún más la situación macroeconómica.

En el segundo semestre del año 2023 se llevaron a cabo las elecciones Presidenciales en Argentina. Tras las PASO del 13 de agosto de 2023, se dio un aumento del tipo de cambio de dólar estadounidense en el orden del 22% llevando el valor de este a \$350 por cada uno.

El 22 de octubre de 2023 se llevaron a cabo las elecciones generales, lo que dio como resultado una nueva elección de segunda vuelta que se llevó a cabo el 19 de noviembre, cuyo resultado final fue a favor de la oposición. Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió el nuevo presidente de la Nación Argentina.

Con fecha 13 de diciembre de 2023, el ministro de Economía del nuevo gobierno dispuso un aumento del valor del dólar estadounidense llevando el mismo a \$800 por cada uno, lo que representó una devaluación del peso de aproximadamente el 119%.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente



**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Notas a los estados contables – (Cont.)**

**10 – CONTEXTO ECONOMICO Y HECHOS POSTERIORES (Cont.)**

Adicionalmente durante los últimos días del mes de diciembre el Directorio del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) ha tomado varias medidas con el propósito de clarificar y simplificar la señal de tasa de política monetaria afectando a las tasas de interés hacia la baja. También se produjeron desregulaciones eliminando distintas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas a esta.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el contexto de volatilidad e incertidumbre continúa. El Directorio de la Sociedad Gerente monitorea permanentemente la evolución de las variables mencionadas y el potencial impacto sobre su situación patrimonial y financiera del Fondo.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
(en pesos)

**ANEXO I**

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
<b>Corrientes</b>			
<b>Fondos comunes de inversión</b>			
SBS Ahorro pesos FCI	493.091	70,2342	34.631.841
<b>Total fondos comunes de inversión e inversiones corrientes</b>			<b>34.631.841</b>
<b>Total inversiones al 31/12/2023</b>			<b>34.631.841</b>
<b>Total inversiones al 31/12/2022</b>			<b>77.096.526</b>

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 290 Fº 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Información requerida por el Art. 64 Inc. b) de la Ley 19.550**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(en pesos)

**ANEXO II**

Rubros	Total	Gastos de Administración	Gastos de comercialización
Honorarios	28.014.986	28.014.986	-
Honorarios Sociedad Gerente	68.842.699	68.842.699	-
Honorarios Sociedad Depositaria	17.671.797	17.671.797	-
Gastos Bancarios	276.253	276.253	-
Gastos legales	308.874	308.874	-
Expensas	17.250.845	17.250.845	-
Gastos de oficina	159.528	159.528	-
Gastos de mantenimiento	10.501.364	10.501.364	-
Impuesto a los sellos	199.441	199.441	-
Impuesto a los ingresos brutos	2.151.520	-	2.151.520
Impuesto al valor agregado	11.962.365	11.962.365	-
Gastos varios	21.012	21.012	-
<b>Totales al 31/12/2023</b>	<b>157.360.684</b>	<b>155.209.164</b>	<b>2.151.520</b>

<b>Totales al 31/12/2022</b>	<b>163.897.978</b>	<b>146.587.864</b>	<b>17.310.114</b>
------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Costo de los bienes vendidos**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(en pesos)

**ANEXO III**

Rubros	31/12/2023	31/12/2022
Existencia inicial de bienes de cambio	377.291.367	-
(+) Compras del ejercicio	-	377.291.367
(-) Existencia final de bienes de cambio	(331.278.332)	(377.291.367)
<b>Costo de los bienes vendidos</b>	<b>46.013.035</b>	<b>-</b>

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Por Comisión Fiscalizadora

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200  
Ver informe profesional por separado

Carlos Arecco  
Presidente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sres. Directores de  
**VALIANT ASSET MANAGEMENT**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**  
CUIT 30-71591453-7  
Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### Informe sobre la auditoría de los estados contables.

#### **1. Opinión**

Hemos auditado los estados contables de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 10 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico irregular de 241 días finalizado el 31 de diciembre de 2022 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

#### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** 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 CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

La Dirección de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** es responsable de la otra información, que comprende: la memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de mi 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. Responsabilidades de la Dirección de Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario en relación con los estados contables**

La dirección de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, 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, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** 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 la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

### **5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

#### **6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Al 31 de diciembre de 2023, según surge de las registraciones contables no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la FACPCE adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 217

Daniel R. Muzzalupo  
Socio  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Directores de  
**VALIANT ASSET MANAGEMENT**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**  
CUIT 30-71591453-7  
Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS POR LA COMISIÓN FISCALIZADORA RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y MEMORIA DE LOS DIRECTORES**

#### **I. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos integrantes de la comisión fiscalizadora, la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos vigentes, acerca de los estados contables de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 10 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a III el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Manifestamos que, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, contemplan, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección

#### **II. FUNDAMENTO DE LA MANIFESTACIÓN**

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 contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por Daniel Ricardo Muzzalupo quien emitió su informe de fecha 8 de marzo de 2024 y manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.



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

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independiente de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra conclusión.

### **III. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, 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, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **Terrazas de Volcán Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los directores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

### **IV. RESPONSABILIDADES DE LA COMISION FISCALIZADORA.**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre los documentos mencionados en el apartado I, manifestando que los mismos contemplan, en todos sus aspectos significativos, el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley General de Sociedades y las normas profesionales vigentes.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar en nuestro informe que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias.

### **V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados contables al 31 de diciembre de 2023 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.

- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

---

Daniel R. Muzzalupo  
Síndico Titular  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 290 F° 200