

TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 – (Nota 2.4)
Ejercicio Económico N° 3

(En pesos)

**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 3

BALANCE TRIMESTRAL AL 31 DE MARZO DE 2024

PERÍODO DE TRES MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2024

(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
10 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(en pesos)

ACTIVO	31/03/2024	31/12/2023	PASIVO	31/03/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1)	3.089.579	348.177	Deudas comerciales (Nota 5.7)	57.573.195	57.998.191
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	27.512.864	52.509.453	Deudas fiscales (Nota 5.8)	68.580	156.939
Créditos (Nota 5.3)	1.073.695	747.619			
Otros créditos (Nota 5.4)	2.771.769	7.480.413			
Bienes de cambio (Nota 5.5)	502.290.478	502.290.478			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	536.738.385	563.376.140	TOTAL PASIVO CORRIENTE	57.641.775	58.155.130
ACTIVO NO CORRIENTE					
Propiedades de inversión (Nota 5.6)	2.784.774.359	4.134.688.881			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.784.774.359	4.134.688.881	TOTAL PASIVO	57.641.775	58.155.130
			PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	3.263.870.969	4.639.909.891
TOTAL ACTIVO	3.321.512.744	4.698.065.021	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.321.512.744	4.698.065.021

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 Resultados

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023
(Nota 2.4)
(en pesos)

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos por alquileres y ventas	13.204.035	18.064.866
Costo de ventas (Anexo III)	-	-
Gastos de comercialización (Anexo II)	(364.628)	(561.099)
Gastos de administración (Anexo II)	(45.550.666)	(59.622.063)
Otros Ingresos y egresos netos	5.517	-
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.343.333.180)	(313.586.658)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(1.376.038.922)	(355.704.954)
Impuesto a las ganancias (Nota 7)	-	-
Resultado del Período - Pérdida	(1.376.038.922)	(355.704.954)

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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023

(Nota 2.4)

(en pesos)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 31/03/2024	Total del patrimonio neto 31/03/2023
Saldo al inicio del ejercicio	840.000.000	4.834.401.371	5.674.401.371	(1.034.491.480)	4.639.909.891	5.261.777.492
Resultado del período - pérdida	-	-	-	(1.376.038.922)	(1.376.038.922)	(355.704.954)
Saldos al cierre del período	840.000.000	4.834.401.371	5.674.401.371	(2.410.530.402)	3.263.870.969	4.906.072.538

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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023

(Nota 2.4)

(en pesos)

	31/03/2024	31/03/2023
<u>Variación del efectivo (Nota 3.7)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	52.857.630	121.971.621
Efectivo al cierre del período	30.602.443	80.486.482
Disminución neta del efectivo	(22.255.187)	(41.485.139)
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del Período – Pérdida	(1.376.038.922)	(355.704.954)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) / Disminución en créditos	(326.076)	521.924
Disminución en otros créditos	4.708.644	1.721.111
Disminución / (Aumento) en bienes de cambio	-	-
Disminución en deudas comerciales	(424.996)	(6.412.508)
(Disminución) / Aumento en deudas fiscales	(88.359)	3.261.975
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(1.372.169.709)	(356.612.452)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación neta en propiedades de inversión	1.349.914.522	315.127.313
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	1.349.914.522	315.127.313
Disminución neta del efectivo		
	(22.255.187)	(41.485.139)

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

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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
Presentado en forma comparativa (Nota 2.4)
(en pesos)

1 – OBJETIVO Y POLITICAS DE INVERSION 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 período 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. 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.)

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. 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.)

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 marzo de 2024 los administradores 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 período la evolución de la inversión en activos específicos es la siguiente:

Inversión en bienes inmuebles	
Importe original	790.373.467
Actualizaciones	2.496.691.370
Ventas del ejercicio	-
Total de Inversiones en activos específicos al 31-03-2024	<u>3.287.064.837</u>
Bienes destinados a la venta	502.290.478
Bienes destinados a obtener una renta	<u>2.784.774.359</u>
	<u>3.287.064.837</u>

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

2.4 - Información comparativa

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

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 período, 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 período / 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. 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.)

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. 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.)

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

• **Valor del patrimonio:**

Al 31 de marzo de 2024 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
31/03/2024	840.000.000	3,885561

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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	31/03/2024	31/12/2023
5.1 - Caja y bancos		
Bancos en moneda nacional	3.089.579	348.177
Total Caja y bancos	3.089.579	348.177
5.2 - Inversiones		
Corrientes		
Fondos comunes de inversión	27.512.864	52.509.453
Total Inversiones Corrientes	27.512.864	52.509.453
5.3 - Créditos		
Corrientes		
Deudores por alquileres	1.066.095	736.095
Anticipo de proveedores	7.600	11.524
Total Créditos Corrientes	1.073.695	747.619
5.4 - Otros créditos		
Corrientes		
IVA Crédito Fiscal	538.091	3.986.150
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	1.647.386	2.497.798
Percepción Ingresos Brutos	4.037	272
Percepción Impuesto al valor agregado	12.112	597
Retenciones ingresos brutos	43.823	167.013
Retenciones impuesto a las ganancias	526.320	798.016
Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos	-	30.567
Total Otros créditos Corrientes	2.771.769	7.480.413

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.)

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

5.5 - Bienes de Cambio	31/03/2024	31/12/2023
Corrientes		
Bienes de cambio	502.290.478	502.290.478
Total Bienes de cambio corrientes	502.290.478	502.290.478
5.6 - Propiedades de Inversión		
No corrientes		
Inmuebles	2.784.774.359	4.134.688.881
Total Propiedades de Inversión no corrientes	2.784.774.359	4.134.688.881
5.7 - Deudas comerciales		
Corrientes		
Proveedores	25.575.929	19.553.830
Pagos a cuenta de alquileres	390.499	288.703
Provisión Honorarios Sociedad Gerente	19.839.621	28.206.903
Provisión Honorarios Sociedad Depositaria	8.864.146	6.503.906
Depósitos en Garantía	2.903.000	3.444.849
Total Deudas comerciales corrientes	57.573.195	57.998.191
5.8 - Deudas fiscales		
Corrientes		
Provisión Ingresos Brutos	68.580	101.256
Retenciones de IVA a depositar	-	16.239
Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	-	39.444
Total Deudas fiscales corrientes	68.580	156.939

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

Los créditos y deudas a pagar al 31 de marzo de 2024 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:

	31/03/2024		31/12/2023	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
- Hasta 3 meses	3.845.464	57.641.775	8.228.032	58.155.130
Total	3.845.464	57.641.775	8.228.032	58.155.130

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.)

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.-.

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
Inversiones

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(en pesos)

ANEXO I

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
Corrientes			
Fondos comunes de inversión			
SBS Ahorro pesos FCI	319.829	86,0236	27.512.864
Total fondos comunes de inversión e inversiones corrientes			27.512.864
Total inversiones al 31/03/2024			27.512.864
Total inversiones al 31/12/2023			52.509.453

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
Información requerida por el Art. 64 Inc. b) de la Ley 19.550

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

(en pesos)

ANEXO II

Rubros	Gastos de Administración	Gastos de comercialización	Total al 31/03/2024	Total al 31/03/2023
Honorarios	7.231.206	-	7.231.206	8.702.766
Honorarios Sociedad Gerente	16.255.453	-	16.255.453	30.080.480
Honorarios Sociedad Depositaria	4.574.590	-	4.574.590	6.935.914
Gastos Bancarios	78.750	-	78.750	69.890
Gastos legales	11.923	-	11.923	55.942
Expensas	5.664.821	-	5.664.821	7.459.304
Gastos de mantenimiento	3.960.048	-	3.960.048	4.268.565
Impuesto a los ingresos brutos	-	364.628	364.628	561.099
Impuesto al valor agregado	7.725.805	-	7.725.805	2.049.202
Gastos varios	48.070	-	48.070	-
Totales al 31/03/2024	45.550.666	364.628	45.915.294	
Totales al 31/03/2023	59.622.063	561.099		60.183.162

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 marzo de 2024 y 2023
(en pesos)

ANEXO III

Rubros	31/03/2024	31/03/2023
Existencia inicial de bienes de cambio	502.290.478	-
(+) Compras del ejercicio	-	502.290.478
(-) Existencia final de bienes de cambio	(502.290.478)	(502.290.478)
Costo de los bienes vendidos	-	-

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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Sres. Directores de

VALIANT ASSET MANAGEMENT

SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U. en carácter de Sociedad Gerente
de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT 30-71762583-4

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios.

1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2024, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I y III.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023.

2. Responsabilidad de la dirección de VALIANT ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U en relación con los estados contables

La administración del fondo **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.

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 el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla 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 tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Al 31 de marzo de 2024, 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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. en carácter de Sociedad Gerente de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT 30-71762583-4

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

I. INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO COMISIÓN FISCALIZADORA RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente.

II. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio neto por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por los períodos intermedios de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 2023.
- e) Notas 1 a 9 y anexos I a III, que forman parte integrante de los estados contables.

III. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION EN RELACION 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.

IV. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas 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. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Daniel Ricardo Muzzalupo quien emitió su informe de revisión de fecha 10 de mayo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Ciudad de Buenos Aires

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

V. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

VI. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables al 31 de marzo de 2024 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo 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