

# **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

### **Estados Contables**

Correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (Nota 2.4)  
Ejercicio Económico N° 4  
(En pesos)

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**INDICE ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

Presentado en forma comparativa (Nota 2.4)

Cifras expresadas en pesos

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Informe del Auditor independiente                |    |
| Informe de la Comisión Fiscalizadora             |    |
| Carátula                                         | 1  |
| Estado de Situación Patrimonial                  | 2  |
| Estado de Resultados                             | 3  |
| Estado de Evolución del Patrimonio Neto          | 4  |
| Estado de Flujo de Efectivo                      | 5  |
| Anexo 1 - Composición de rubros del activo       | 6  |
| Anexo 2 - Composición de rubros del pasivo       | 7  |
| Anexo 3 - Inversiones                            | 8  |
| Anexo 4 - Detalle de gastos                      | 9  |
| Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera | 10 |
| Notas a los Estados Contables                    | 11 |

**Denominación del fondo:** TERRAZAS DEL VOLCÁN  
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

**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.

**CUIT:** 30-71762583-4

**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:** 31 de diciembre de cada año calendario

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

**Sociedad depositaria:** Banco de Valores S.A.

**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.

#### **EJERCICIO ECONOMICO N° 4**

#### **BALANCE TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

#### **PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025**

**(en pesos)**

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

Cifras expresadas en pesos

|                                                 | 30/09/2025           | 31/12/2024           | Información<br>Complementaria |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                   |                      |                      |                               |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                         |                      |                      |                               |
| Caja y Bancos                                   | 159.761.659          | 2.983.035            | Anexo 1, Anexo 5, Nota 2 y 3  |
| Inversiones                                     | -                    | 168.705.591          | Anexo 1, Anexo 3, Nota 2 y 3  |
| Créditos                                        | 2.185.373            | 444.736              | Anexo 1, Nota 2 y 3           |
| Otros créditos                                  | 7.684.536            | 8.307.033            | Anexo 1, Nota 2 y 3           |
| Bienes de cambio                                | 540.986.198          | 540.986.198          | Anexo 1, Nota 2 y 3           |
| Total del Activo Corriente                      | 710.617.766          | 721.426.593          |                               |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                      |                      |                      |                               |
| Propiedades de inversión                        | 5.166.002.820        | 4.660.807.704        | Anexo 1, Nota 2 y 3           |
| Total del Activo No Corriente                   | 5.166.002.820        | 4.660.807.704        |                               |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                         | <b>5.876.620.586</b> | <b>5.382.234.297</b> |                               |
| <b>PASIVO</b>                                   |                      |                      |                               |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                         |                      |                      |                               |
| Deudas comerciales                              | 130.225.264          | 151.191.025          | Anexo 2, Nota 2 y 3           |
| Deudas fiscales                                 | -                    | 193.508              | Anexo 2, Nota 2 y 3           |
| Total del Pasivo Corriente                      | 130.225.264          | 151.384.533          |                               |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                             | <b>130.225.264</b>   | <b>151.384.533</b>   |                               |
| <b>PATRIMONIO NETO s/estado correspondiente</b> | <b>5.746.395.322</b> | <b>5.230.849.764</b> |                               |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y P. NETO</b>               | <b>5.876.620.586</b> | <b>5.382.234.297</b> |                               |

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
Informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N. La M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**ESTADO DE RESULTADOS**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024  
 Cifras expresadas en pesos

|                                                               | 30/09/2025         | 30/09/2024             | Información<br>Complementaria |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|
| Ingresos por alquileres y ventas                              | 157.753.383        | 81.006.940             |                               |
| Gastos de comercialización                                    | (8.317.635)        | (3.361.324)            | Anexo 4                       |
| Gastos de administración                                      | (167.844.877)      | (221.106.157)          | Anexo 4                       |
| Resultados Financieros y por Tenencia<br>incluyendo el RECPAM | 533.963.225        | (1.862.500.600)        |                               |
| Resultado Venta Propiedades de inversión                      | -                  | (35.266.147)           |                               |
| Otros ingresos y egresos                                      | (8.538)            | -                      |                               |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMP. A LAS GANANCIAS</b>                | <b>515.545.558</b> | <b>(2.041.227.288)</b> |                               |
| Impuesto a las ganancias                                      | -                  | -                      | Nota 6                        |
| <b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>                                  | <b>515.545.558</b> | <b>(2.041.227.288)</b> |                               |

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
 informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
 Contadora Pública (U.N. La M.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
 Presidente

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024  
Cifras expresadas en pesos

| PATRIMONIO NETO<br>(Nota 2, 3 y 4)  | Cuotapartes        | Ajuste de<br>Cuotaspartes | Total                | Resultados<br>No Asignados | TOTAL                | TOTAL                |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                                     |                    |                           |                      |                            | 30/09/2025           | 30/09/2024           |
| Saldos al inicio del período        | 840.000.000        | 9.099.925.777             | 9.939.925.777        | (4.709.076.013)            | 5.230.849.764        | 8.127.793.007        |
| Resultado del período               |                    |                           |                      | 515.545.558                | 515.545.558          | (2.041.227.288)      |
| <b>Saldos al cierre del período</b> | <b>840.000.000</b> | <b>9.099.925.777</b>      | <b>9.939.925.777</b> | <b>(4.193.530.455)</b>     | <b>5.746.395.322</b> | <b>6.086.565.719</b> |

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

# TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos

| VARIACIONES DEL EFECTIVO                                            | 30/09/2025           | 30/09/2024             | Información<br>Complementaria |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| Efectivo al inicio del período                                      | 171.688.626          | 92.591.425             |                               |
| Efectivo al cierre del período                                      | 159.761.659          | 212.496.514            |                               |
| <b>Aumento (disminución) neta del efectivo</b>                      | <b>(11.926.967)</b>  | <b>119.905.089</b>     |                               |
| <b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>                       |                      |                        |                               |
| Ganancia (Pérdida) Ordinaria del período                            | 515.545.558          | (2.041.227.288)        | Estado de Resultados          |
| <u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo operativo</u>     |                      |                        |                               |
| <i>Más (Menos): partidas que no representan erogación de fondos</i> |                      |                        |                               |
| Impuesto a las ganancias                                            | -                    | -                      | Estado de Resultados          |
| <i>Más (Menos): Cambios en activos y pasivos operativos</i>         |                      |                        |                               |
| (Aumento) Disminución neta en Créditos                              | (1.740.637)          | (3.438.588)            |                               |
| (Aumento) Disminución neta en Otros créditos                        | 622.497              | 4.030.751              |                               |
| Aumento (Disminución) neta en Deudas comerciales                    | (20.965.761)         | 34.103.168             |                               |
| Aumento (Disminución) neta en Deudas fiscales                       | (193.508)            | (55.864)               |                               |
| <b>Efectivo generado (utilizado) actividades operativas</b>         | <b>493.268.149</b>   | <b>(2.006.587.821)</b> |                               |
| Variación neta en propiedades de inversión                          | (505.195.116)        | 2.126.492.910          |                               |
| <b>Efectivo generado (utilizado) actividades de inversión</b>       | <b>(505.195.116)</b> | <b>2.126.492.910</b>   |                               |
| <b>Efectivo generado (utilizado) actividades de financiación</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>               |                               |
| <b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO DEL PERÍODO</b>               | <b>(11.926.967)</b>  | <b>119.905.089</b>     |                               |

Los anexos 1 a 5 y las notas 1 a 7 son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N. La M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2025

**Anexo 1 - Composición de rubros del activo**

Cifras expresadas en pesos

|                                              | <u>30/09/2025</u>    | <u>31/12/2024</u>    |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                    | <b>710.617.766</b>   | <b>721.426.593</b>   |
| Caja y Bancos                                |                      |                      |
| Bancos en moneda nacional                    | 154.758.761          | 2.983.035            |
| Bancos en moneda extranjera                  | 5.002.898            | -                    |
| <b>Total Caja y Bancos</b>                   | <b>159.761.659</b>   | <b>2.983.035</b>     |
| Inversiones                                  |                      |                      |
| Letras del Tesoro                            | -                    | 168.705.591          |
| <b>Total Inversiones</b>                     | <b>-</b>             | <b>168.705.591</b>   |
| Créditos                                     |                      |                      |
| Deudores por alquileres                      | 2.185.373            | 435.467              |
| Anticipo de proveedores                      | -                    | 9.269                |
| <b>Total Créditos</b>                        | <b>2.185.373</b>     | <b>444.736</b>       |
| Otros Créditos - Créditos fiscales           |                      |                      |
| IVA Saldo a favor                            | 36.615               | -                    |
| Saldo a favor Impuesto Ley 25413             | 2.077.104            | 2.009.255            |
| Retenciones Ingresos Brutos                  | 86.218               | -                    |
| Retenciones Impuesto a las ganancias         | -                    | 4.628.032            |
| Saldo libre disponibilidad                   | 1.146.390            | 788.924              |
| Saldo a favor Impuesto a las ganancias       | 4.320.839            | 641.933              |
| Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos | 17.370               | 238.889              |
| <b>Total Otros créditos</b>                  | <b>7.684.536</b>     | <b>8.307.033</b>     |
| Bienes de cambio                             |                      |                      |
| Bienes de cambio                             | 540.986.198          | 540.986.198          |
| <b>Total Bienes de cambio</b>                | <b>540.986.198</b>   | <b>540.986.198</b>   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                 | <b>5.166.002.820</b> | <b>4.660.807.704</b> |
| Propiedades de Inversión                     |                      |                      |
| Inmuebles                                    | 5.121.428.849        | 4.617.815.524        |
| Mejora sobre inmuebles                       | 44.573.971           | 42.992.180           |
| <b>Total Propiedades de Inversión</b>        | <b>5.166.002.820</b> | <b>4.660.807.704</b> |

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025DANIEL R. MUZZALUPO  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200  
Por Comisión FiscalizadoraMARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130CARLOS ARECCO  
Presidente



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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2025

**Anexo 2 - Composición de rubros del pasivo**

Cifras expresadas en pesos

|                                                  | <u>30/09/2025</u>  | <u>31/12/2024</u>  |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                        | <b>130.225.264</b> | <b>151.384.533</b> |
| Deudas comerciales                               |                    |                    |
| Proveedores                                      | 88.089.286         | 110.614.167        |
| Provisión de honorarios Sociedad Gerente         | 23.429.746         | 28.266.750         |
| Provisión de honorarios Sociedad Depositaria     | 5.213.762          | 5.939.811          |
| Pagos a cuenta de alquileres                     | 544.470            | 853.764            |
| Depósitos en garantía                            | 12.948.000         | 5.516.533          |
| <b>Total Deudas comerciales</b>                  | <b>130.225.264</b> | <b>151.191.025</b> |
| Deudas fiscales                                  |                    |                    |
| Retenciones impuesto a las ganancias a depositar | -                  | 193.508            |
| <b>Total Deudas fiscales</b>                     | <b>-</b>           | <b>193.508</b>     |

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025DANIEL R. MUZZALUPO  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200  
Por Comisión FiscalizadoraMARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N. La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130CARLOS ARECCO  
Presidente

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2025

**Anexo 3 - Inversiones**

Cifras expresadas en pesos

|                                          | 30/09/2025 |            |         | 31/12/2024         |
|------------------------------------------|------------|------------|---------|--------------------|
|                                          | Cantidad   | Cotización | Importe | Importe            |
| <b>Inversiones Corrientes</b>            |            |            |         |                    |
| Letras del Tesoro                        |            |            |         |                    |
| LT REP ARGENTINA CAP \$ V31/03/25 - 9256 | -          |            | -       | 168.705.591        |
| <b>Total Inversiones</b>                 |            |            | -       | <b>168.705.591</b> |

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025DANIEL R. MUZZALUPO  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200  
Por Comisión FiscalizadoraMARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130CARLOS ARECCO  
Presidente

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

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

**Anexo 4 - Detalle de gastos**

Cifras expresadas en pesos

|                                      | GASTOS                |                         | TOTAL              |                    |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | <u>Administración</u> | <u>Comercialización</u> | <u>30/09/2025</u>  | <u>30/09/2024</u>  |
| Honorarios                           | 2.346.291             | -                       | 2.346.291          | 32.411.064         |
| Honorarios Sociedad Gerente          | 73.097.832            | -                       | 73.097.832         | 87.133.132         |
| Honorarios Sociedad Depositaria      | 16.566.624            | -                       | 16.566.624         | 22.062.900         |
| Gastos de oficina                    | 424                   | -                       | 424                | 406.505            |
| Gastos bancarios                     | 1.032.418             | -                       | 1.032.418          | 1.530.015          |
| Gastos legales                       | 321.515               | -                       | 321.515            | 1.163.056          |
| Expensas                             | 43.438.111            | -                       | 43.438.111         | 31.233.970         |
| Gastos de mantenimiento              | 10.469.632            | -                       | 10.469.632         | 12.518.258         |
| Impuesto a los sellos                | -                     | -                       | -                  | 1                  |
| Impuesto a los ingresos brutos       | -                     | 1.723.676               | 1.723.676          | 3.361.324          |
| Impuesto al valor agregado           | 19.469.981            | -                       | 19.469.981         | 32.647.256         |
| Comisiones por comercializacion alq. | -                     | 6.593.959               | 6.593.959          | -                  |
| Aranceles y certificaciones          | 1.102.049             | -                       | 1.102.049          | -                  |
|                                      | <b>167.844.877</b>    | <b>8.317.635</b>        | <b>176.162.512</b> | <b>224.467.481</b> |

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025DANIEL R. MUZZALUPO  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°290- F°200  
Por Comisión FiscalizadoraMARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130CARLOS ARECCO  
Presidente

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2025

**Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera**

| <u>Saldos</u>     |               |                 |                                 | <u>Saldos</u>     |              |   |
|-------------------|---------------|-----------------|---------------------------------|-------------------|--------------|---|
| <u>30/09/2025</u> |               |                 |                                 | <u>31/12/2024</u> |              |   |
|                   | <u>Moneda</u> | <u>Cantidad</u> | <u>Cambio</u><br><u>Vigente</u> | <u>Saldo</u>      | <u>Saldo</u> |   |
| ACTIVO CORRIENTE  |               |                 |                                 |                   |              |   |
| Caja y Bancos     |               |                 |                                 |                   |              |   |
|                   | Banco Galicia | USD             | 3.706                           | 1.350             | 5.002.898    | - |
| TOTAL ACTIVO      |               |                 |                                 |                   | 5.002.898    | - |

USD: Dólares Estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación con mi  
Informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N. La M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

# **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

### **Notas a los estados contables**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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.
- 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

## **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

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 (pesos ochocientos cuarenta millones) en cuotapartes 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 con las operaciones e inversión en activos específicos.

#### **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 mts<sup>2</sup>. Las mismas corresponden al inmueble ubicado en la calle Zelarrayán 1670, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un total de \$ 800.814.887.

Al 30 de septiembre de 2025 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:

|                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Importe original                                                 | 763.261.387                 |
| Mejoras                                                          | 35.136.078                  |
| Actualizaciones                                                  | 4.908.591.553               |
| <b>Total de Inversiones en activos específicos al 30/09/2025</b> | <b><u>5.706.989.018</u></b> |

## **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

|                                                    |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bienes destinados a la venta                       | 540.986.198                 |
| Bienes destinados a obtener una renta              | 5.121.428.849               |
| Mejoras sobre inmuebles destinados a obtener renta | 44.573.971                  |
|                                                    | <u><b>5.706.989.018</b></u> |

## **2. BASES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES**

### **2.1 Preparación y presentación de los estados contable**

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%.

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

## **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

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.

#### **2.4 Información comparativa**

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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 periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

### **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 Letras de la República Argentina y los Fondos Comunes de Inversión se encuentran valuados al valor de cotización al cierre del período.

#### **3.3 Bienes de Cambio**

Se incluyen en este rubro los bienes que están destinados a la venta y se encuentran valuados



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

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 y se encuentran valuadas al valor neto de realización.

### **3.5 Cuentas de resultado**

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

El Fondo 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 (C.P.C.E.C.A.B.A.).

### **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, el Fondo 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 estos 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.

## TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

### Condiciones de emisión de las cuotas partes:

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

- a) Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto.
- b) 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.

### Valor del patrimonio:

Al 30 de septiembre de 2025 el patrimonio del Fondo está conformado de la siguiente manera:

| Fecha de los EECC | Cantidad de Cuotaparte | Valor de las Cuotapartes expresado en moneda del Fondo |
|-------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| 30/09/2025        | 840.000.000            | 6,840946812                                            |

### 5. PLAZOS TASAS DE INTERÉS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE CRÉDITOS Y DEUDAS A PAGAR

Los créditos y deudas al 30 de septiembre de 2025 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:

| Plazo         | 30/09/2025       |                    | 31/12/2024       |                    |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|               | Créditos         | Deudas             | Créditos         | Deudas             |
| A vencer      |                  |                    |                  |                    |
| Hasta 3 meses | 9.869.909        | 130.225.264        | 8.751.769        | 151.384.533        |
| <b>Total</b>  | <b>9.869.909</b> | <b>130.225.264</b> | <b>8.751.769</b> | <b>151.384.533</b> |

### 6. 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.

# **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

### **7. 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.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 10 de noviembre de 2025



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

MARIANA ELIZABETH ROMANO  
Contadora Pública (U.N.La.M.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°309- F°130

CARLOS ARECCO  
Presidente