

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

**Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 (Nota 2.3)  
Ejercicio Económico N° 4  
(En pesos)

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**INDICE ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Presentado en forma comparativa (Nota 2.5)

Cifras expresadas en pesos

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

## MEMORIA ANUAL

**Ejercicio Económico finalizado el 31 de diciembre de 2025**

---

### CONSIDERACIONES PRELIMINARES

De conformidad con las normas legales y estatutarias, ponemos a consideración de la Asamblea General Ordinaria, la Memoria y los Estados contables correspondiente al Ejercicio Económico N° 4 comprendido entre el 01 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. Los estados contables han sido confeccionados de acuerdo con lo dispuesto por las Resoluciones Técnicas vigentes del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como lo establecido por las Resoluciones de la Inspección General de Justicia.

**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 destinaron, 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, 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 4 de mayo de 2022 resultó 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.

### CALIFICACION

El consejo de calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO "afiliada a Fitch Ratings" - Reg. CNV N°9, reunido el 22 de diciembre de 2025, 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.

### GESTIONES REALIZADAS

Al cierre del presente ejercicio, el activo está compuesto por 39 departamentos de los cuales se encuentran alquilados 32 unidades funcionales y el resto están en proceso de alquiler y/o gestión de ventas. El precio del metro cuadrado ha comenzado a mostrar signos de recuperación con respecto a lo que fue su caída en comparación con la inflación del pasado ejercicio, y con esta expectativa, y la reactivación de los préstamos hipotecarios esperamos optimizar su valor en el transcurso de los próximos meses, lo que podría derivar en la necesidad de plantear a los cuotapartistas la extensión del plazo de duración del fondo.

El valor de cierre de la cuota parte al final del presente Ejercicio es de 7,2093366 y un Patrimonio Neto de \$ 6.055.842.744 (pesos seis mil cincuenta y cinco millones ochocientos cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y cuatro).

**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 Sociedad Gerente de FCI S.A.U. (denominada anteriormente 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.

**Unidad de medida en la que se expresan los estados contables:** Moneda homogénea

#### EJERCICIO ECONOMICO N° 4

INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en pesos)

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 09 de marzo de 2026



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 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
 Cifras expresadas en pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Información Complementaria</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y Bancos	26.502.054	3.217.403	Anexo 1, Anexo 5, Nota 2 y 3
Inversiones financieras	115.722.650	181.960.272	Anexo 1, Anexo 3, Nota 2 y 3
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	2.295.272	469.680	Anexo 1, Nota 2, 3 y 5
Créditos impositivos	7.712.539	8.959.691	Anexo 1, Nota 2, 3 y 5
Otras cuentas por cobrar en moneda	-	9.994	Anexo 1, Nota 2, 3 y 5
Bienes de cambio	583.489.823	583.489.823	Anexo 1, Nota 2 y 3
<b>Total del Activo Corriente</b>	<u>735.722.338</u>	<u>778.106.863</u>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades de inversión	5.438.275.387	5.026.993.066	Anexo 1, Nota 2 y 3
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<u>5.438.275.387</u>	<u>5.026.993.066</u>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u>6.173.997.725</u>	<u>5.805.099.929</u>	
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores de bienes o servicios	103.410.378	156.198.848	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
Deudas fiscales	421.603	208.711	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
Deudas en especie	-	920.841	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
Otras deudas en moneda	14.323.000	5.949.950	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<u>118.154.981</u>	<u>163.278.350</u>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>118.154.981</u>	<u>163.278.350</u>	
<b>PATRIMONIO NETO s/estado correspondiente</b>	<u>6.055.842.744</u>	<u>5.641.821.579</u>	
<b>TOTAL DEL PASIVO Y P. NETO</b>	<u>6.173.997.725</u>	<u>5.805.099.929</u>	

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 09 de marzo de 2026



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- P°130

CARLOS ARECCO  
Presidente

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
 Cifras expresadas en pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Información Complementaria</u>
Ingresos netos por la prestación de servicios	231.959.678	122.134.569	
Gastos de comercialización	(11.237.542)	(5.509.977)	Anexo 4
Gastos de administración	(254.957.228)	(317.943.106)	Anexo 4
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	409.576.259	-	Nota 3
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el RECPAM	38.689.207	(2.883.402.311)	
Resultado Venta Propiedades de inversión	-	(39.010.350)	
Otros ingresos y egresos	(9.209)	(816.019)	
<b>RESULTADO ANTES DE IMP. A LAS GANANCIAS</b>	<b>414.021.165</b>	<b>(3.124.547.194)</b>	
Impuesto a las ganancias	-	-	Nota 6
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>414.021.165</b>	<b>(3.124.547.194)</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 09 de marzo de 2026



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 EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Cifras expresadas en pesos

PATRIMONIO NETO (Nota 2, 3 y 4)	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	TOTAL	
					31/12/2025	31/12/2024
Saldos al inicio del ejercicio	840.000.000	9.880.875.244	10.720.875.244	(5.079.053.665)	5.641.821.579	8.766.368.773
Resultado del ejercicio				414.021.165	414.021.165	(3.124.547.194)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>840.000.000</b>	<b>9.880.875.244</b>	<b>10.720.875.244</b>	<b>(4.665.032.500)</b>	<b>6.055.842.744</b>	<b>5.641.821.579</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 09 de marzo de 2026



DANIEL R. MUZZALUPO  
Contador Público (U.B.A.)  
C.F.C.E.C.A.B.A. T°280- F°200

Por Comisión Fiscalizadora

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

CARLOS ARECCO  
Presidente

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (En forma sintética)**  
 Cifras expresadas en pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Información Complementaria</u>
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	185.177.675	99.866.051	
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	<u>142.224.704</u>	<u>185.177.675</u>	
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(42.952.971)</b>	<b>85.311.624</b>	
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>			
Ganancia (Pérdida) Ordinaria del ejercicio	414.021.165	(3.124.547.192)	Estado de Resultados
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo y sus equivalentes operativ</u>			
<i>Más (Menos): partidas que no representan erogación de fondos</i>			
Impuesto a las ganancias	-	-	Estado de Resultados
<b>Actividades operativas</b>			
(Aumento) Disminución neto en Cuentas por cobrar a clientes en moneda	(1.825.592)	932.828	
(Aumento) Disminución neto Otras cuentas por cobrar en moneda	9.994	-	
(Aumento) Disminución neto en Créditos impositivos	1.247.152	5.173.356	
(Aumento) Disminución neto en Bienes de cambio	-	365.507.823	
Aumento (Disminución) neto en Proveedores de bienes o servicios	(52.788.470)	53.491.317	
Aumento (Disminución) neto en Deudas fiscales	212.892	(87.800)	
Aumento (Disminución) neto en Deudas en especie	(920.841)	-	
Aumento (Disminución) neto en Otras deudas en moneda	8.373.050	-	
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>368.329.350</b>	<b>(2.699.529.668)</b>	
<b>Actividades de inversión</b>			
Variación neta en propiedades de inversión	(411.282.321)	2.784.841.292	
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>(411.282.321)</b>	<b>2.784.841.292</b>	
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>(42.952.971)</b>	<b>85.311.624</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 09 de marzo de 2026



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- P°130

CARLOS ARECCO  
 Presidente

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

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

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

Cifras expresadas en pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>735.722.338</b>	<b>778.106.863</b>
Caja y Bancos		
Bancos en moneda nacional	21.254.597	3.217.403
Bancos en moneda extranjera	5.247.457	-
<b>Total Caja y Bancos</b>	<b>26.502.054</b>	<b>3.217.403</b>
Inversiones financieras		
Bonos del Tesoro Nacional	115.722.650	-
Letras del Tesoro	-	181.960.272
<b>Total Inversiones financieras</b>	<b>115.722.650</b>	<b>181.960.272</b>
Cuentas por cobrar a clientes en moneda		
Deudores por alquileres	2.295.272	469.680
<b>Total Cuentas por cobrar a clientes en moneda</b>	<b>2.295.272</b>	<b>469.680</b>
Créditos impositivos		
IVA Saldo de libre disponibilidad	1.314.596	850.907
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	2.077.104	2.167.116
Retenciones Impuesto a las ganancias	-	4.991.643
Saldo a favor Impuesto a las ganancias	4.320.839	692.367
Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos	-	257.658
<b>Total Créditos impositivos</b>	<b>7.712.539</b>	<b>8.959.691</b>
Otras cuentas por cobrar en moneda		
Anticipo a proveedores en moneda nacional	-	9.994
<b>Total Otras cuentas por cobrar en moneda</b>	<b>-</b>	<b>9.994</b>
Bienes de cambio		
Bienes de cambio	583.489.823	583.489.823
<b>Total Bienes de cambio</b>	<b>583.489.823</b>	<b>583.489.823</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.438.275.387</b>	<b>5.026.993.066</b>
Propiedades de Inversión		
Inmuebles	5.438.275.387	4.980.623.088
Mejora sobre inmuebles	-	46.369.978
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>5.438.275.387</b>	<b>5.026.993.066</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 09 de marzo de 2026



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

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

CARLOS ARECCO  
Presidente

Por Comisión Fiscalizadora

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

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

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

Cifras expresadas en pesos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>118.154.981</b>	<b>163.278.350</b>
Proveedores de bienes o servicios		
Proveedores	68.024.111	119.304.782
Expensas a pagar	42.000	-
Provisión de honorarios Sociedad Gerente	28.968.130	30.487.582
Provisión de honorarios Sociedad Depositaria	6.376.137	6.406.484
<b>Total Proveedores de bienes o servicios</b>	<b>103.410.378</b>	<b>156.198.848</b>
Deudas fiscales		
Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	224.563	208.711
Ingresos brutos a pagar	197.040	-
<b>Total Deudas fiscales</b>	<b>421.603</b>	<b>208.711</b>
Deudas en especie		
Pagos a cuenta de alquileres	-	920.841
<b>Total Deudas en especie</b>	<b>-</b>	<b>920.841</b>
Otras deudas en moneda		
Depósitos en garantía	14.323.000	5.949.950
<b>Total Otras deudas en moneda</b>	<b>14.323.000</b>	<b>5.949.950</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 03 de marzo de 2025DANIEL 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°130CARLOS ARECCO  
Presidente

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

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

**Anexo 3 - Inversiones financieras**

Cifras expresadas en pesos

	31/12/2025			31/12/2024
	Cantidad	Cotización	Importe	Importe
<b>Inversiones financieras</b>				
Bonos del Tesoro Nacional				
BONCAP \$ Vto. 30/01/2026 - 9316	83.500.000	1,3859	115.722.650	-
Letras del Tesoro				
LT REP ARGENTINA CAP \$ V31/03/25 - 9256	-		-	181.960.272
<b>Total Inversiones financieras</b>			<b>115.722.650</b>	<b>181.960.272</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 09 de marzo de 2026



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

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

CARLOS ARECCO  
Presidente

Por Comisión Fiscalizadora

**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 por naturaleza**

Cifras expresadas en pesos

	GASTOS		TOTAL	
	Administración	Comercialización	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios	17.126.475	-	17.126.475	31.427.647
Honorarios Sociedad Gerente	113.505.001	-	113.505.001	124.423.859
Honorarios Sociedad Depositaria	25.406.725	-	25.406.725	28.147.486
Gastos de oficina	457	-	457	438.443
Gastos bancarios	1.584.623	-	1.584.623	1.952.541
Gastos legales	496.142	-	496.142	22.289.168
Expensas	52.139.057	-	52.139.057	44.056.182
Gastos de mantenimiento	11.982.675	-	11.982.675	14.750.342
Impuesto a los sellos	-	-	-	1
Impuesto a los ingresos brutos	-	2.475.516	2.475.516	4.145.158
Impuesto al valor agregado	31.219.417	-	31.219.417	50.156.847
Comisiones por comercialización alq.	-	8.762.026	8.762.026	1.364.818
Aranceles y certificaciones	1.496.656	-	1.496.656	-
Gastos varios	-	-	-	300.589
	<b>254.957.228</b>	<b>11.237.542</b>	<b>266.194.770</b>	<b>323.453.081</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 09 de marzo de 2026



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

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

CARLOS ARECCO  
Presidente

Por Comisión Fiscalizadora

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

Estados Contables al 31 de diciembre de 2025

Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera

	<u>Saldos</u>			<u>Saldos</u>	
		<u>31/12/2025</u>		<u>31/12/2024</u>	
	<u>Moneda</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Cambio Vigente</u>	<u>Saldo</u>	<u>Saldo</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja y Bancos					
Bancos en moneda extranjera	USD	3.670	1.430	5.247.457	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>				<b>5.247.457</b>	<b>-</b>

USD: Dólares Estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 09 de marzo de 2026



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- P° 130

CARLOS ARECCO  
Presidente

# TERRAZAS DEL VOLCÁN

## FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

### Notas a los estados contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025  
Presentado en forma comparativa (Nota 2.5)  
(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 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 cuotas partes 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 cada una, de las 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 destinadas 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 31 de diciembre 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 ejercicio la evolución de la inversión en activos específicos es la siguiente:

Importe original	763.261.387
Actualizaciones	<u>5.258.503.823</u>
<b>Total de Inversiones en activos específicos al 31/12/2025</b>	<b><u>6.021.765.210</u></b>

# TERRAZAS DEL VOLCÁN

## FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Bienes destinados a la venta	583.489.823
Bienes destinados a obtener una renta	<u>5.438.275.387</u>
	<u>6.021.765.210</u>

## 2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

### 2.1 Preparación y presentación de los estados contables

Los presentes estados contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.3) y han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 y modificatorias -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por el Fondo a partir del 01 de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que el Fondo ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readecuando las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y notas y anexos relacionados.

No existen diferencias de medición entre las cifras contables previas y las cifras iniciales nuevas resultantes de la aplicación inicial de la norma.

Adicionalmente, se detallan las principales reclasificaciones de presentación originadas por la aplicación de la RT 54 en el Estado de situación patrimonial:

- a) El saldo de \$ 8.959.691 correspondiente a créditos fiscales que se presentaba en el rubro "Otros créditos" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Créditos impositivos".
- b) El saldo de \$ 9.994 correspondiente a anticipo a proveedores que se presentaba en el rubro "Créditos" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Otras cuentas por cobrar en moneda".
- c) El saldo de \$ 920.841 correspondiente a pagos a cuenta de alquileres que se presentaba en el rubro "Deudas comerciales" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Deudas en especie".
- d) El saldo de \$ 5.949.950 correspondiente a depósitos en garantía que se presentaba en el rubro "Deudas comerciales" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Otras deudas en moneda".

### 2.2 Clasificación del Fondo

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, el Fondo reviste el carácter de entidad pequeña (EP).

### 2.3 Unidad de medida

#### Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

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

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha (ver Nota 2.5). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

### **Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre**

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, el Fondo deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,548% en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)" del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración del Fondo ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- El estado de flujos de efectivo ha sido presentado por el método indirecto, mostrando la información ajustada por inflación en forma sintética.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)".
- No ha presentado la nota requerida del inciso f), del párrafo 599 de la RT 54.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

### **2.4 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables**

La preparación de estados contables requiere que el órgano de administración del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

# **TERRAZAS DEL VOLCÁN**

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

### **2.5 Información comparativa**

Los presentes estados contables se encuentran presentados a doble columna en forma comparativa, con el ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 han sido reexpresados en moneda de cierre del presente ejercicio de acuerdo a la nota 2.3, 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.

Se han reclasificado ciertas cifras patrimoniales, y realizado ciertos ajustes sobre ellas, como también nuevas revelaciones con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN**

#### **3.1 Activos y pasivos en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido medidos al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cierre de los estados contables.

#### **3.2 Caja y bancos**

El efectivo disponible y los saldos en bancos han sido medidos por su importe nominal.

#### **3.3 Inversiones financieras**

Los bonos y títulos públicos sobre los que se tiene la intención y factibilidad de negociarlos han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización al cierre de cada ejercicio.

#### **3.4 Cuentas por cobrar a clientes en moneda, Créditos impositivos**

Las cuentas por cobrar a clientes en moneda y los créditos impositivos se miden a valor nominal.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos activos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en la Nota 5.

#### **3.5 Otras cuentas por cobrar en moneda**

Las otras cuentas por cobrar en moneda se miden a valor nominal.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos activos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en la Nota 5.

#### **3.6 Bienes de Cambio**

Se incluyen en este rubro los bienes que están destinados a la venta y se encuentran valuados a su costo reexpresado de acuerdo lo indicado en la Nota 2.3. El valor de los bienes en su conjunto no supera su valor recuperable estimado en las condiciones actuales.

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

### **3.7 Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión incluyen las unidades destinadas a alquiler y se encuentran valuadas a su valor razonable. La estimación del valor razonable se practicó con los servicios de un tasador, idóneo e independiente respecto del Fondo.

### **3.8 Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales, Otras deudas en moneda**

Los proveedores de bienes y servicios, las deudas fiscales y otras deudas en moneda, se miden por su valor nominal.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos pasivos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en la Nota 5.

### **3.9 Deudas en especie**

Los pagos a cuenta de alquileres se miden por el mayor valor entre el importe del reconocimiento inicial que originó la obligación, y la sumatoria de los costos inevitables de cumplir con dichas obligaciones.

### **3.10 Cuentas de resultado**

Los resultados se exponen reexpresados según lo mencionado en la Nota 2.3.

### **3.11 Patrimonio neto**

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 2.3.

### **3.12 Estado de flujos de efectivo**

Se considera efectivo y sus equivalentes a caja y bancos y las inversiones financieras.

## **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:

- 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.

## TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Valor del patrimonio:

Al 31 de diciembre 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
31/12/2025	840.000.000	7,2093366

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

Los créditos y deudas al 31 de diciembre 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	31/12/2025		31/12/2024	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
hasta 3 meses	10.007.811	103.831.981	9.429.371	157.328.400
entre 9 y 12 meses		14.323.000		5.949.950
<b>Total</b>	<b>10.007.811</b>	<b>118.154.981</b>	<b>9.429.371</b>	<b>163.278.350</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 09 de marzo de 2026



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

# INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Directores de  
**VALIANT SOCIEDAD GERENTE DE FCI S.A.U.** (denominada anteriormente Valiant Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.U.) en carácter de Sociedad Gerente de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** CUIT 30-71762583-4  
Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

### Opinión

He auditado los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas de 1 a 7 y los anexos de 1 a 5.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y del flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 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 período actual.

## 2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

He llevado a cabo mi 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). Mis 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 mi informe. Soy independiente de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** y he 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.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

## 3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (OTRA INFORMACIÓN)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la memoria de los estados contables al 31 de diciembre de 2025. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con mi auditoría de los estados contables, mi 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, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección significativa en la otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar al respecto.

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

La Dirección de **TERRAZAS DEL 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 considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **TERRAZAS DEL 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**

Mis 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 mi 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, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo 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) Evalúo 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 DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**.
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE**

**INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evaluó 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) Me comunico con la Dirección de **TERRAZAS DEL 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**

- 6.1 Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en el 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 7.
- 6.2 Adicionalmente, informo que el Fondo no tiene personal en relación de dependencia, por lo tanto, no existe deuda devengada al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2026.



**Mariana Elizabeth Romano**  
**Contador Público (UNLAM)**  
**C.P.C.E.C.A.B.A. T°309 F°130**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 09/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneiente a: TERRAZAS DEL VOLCAN FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71762583-4

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$6.173.997.725,00

Intervenida por: Dra. MARIANA ELIZABETH ROMANO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. MARIANA ELIZABETH ROMANO

Contador Público ( Universidad Nacional de La Matanza )

CPCECABA T° 309 F° 130



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°  
699670

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
kjzkwjnx

