

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

**Estados Contables**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 (Nota 2.5)  
Ejercicio Económico N° 5  
(En pesos)

**TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**INDICE ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MARZO DE 2026**

Presentado en forma comparativa (Nota 2.5)

Cifras expresadas en pesos

Informe del Auditor independiente	
Informe de la Comisión Fiscalizadora	
Memoria	
Carátula	1
Estado de Situación Patrimonial	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Anexo 1 - Composición de rubros del activo	6
Anexo 2 - Composición de rubros del pasivo	7
Anexo 3 - Inversiones financieras	8
Anexo 4 - Detalle de gastos por naturaleza	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 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° 5**  
**BALANCE TRIMESTRAL AL 31 DE MARZO DE 2026**  
**PERÍODO DE TRES MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2026**  
**(en pesos)**

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 08 de mayo 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 MARZO DE 2026**  
 Cifras expresadas en pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>Información Complementaria</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y Bancos	31.165.656	29.004.416	Anexo 1, Anexo 5, Nota 2 y 3
Inversiones financieras	172.223.850	126.649.519	Anexo 1, Anexo 3, Nota 2 y 3
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	2.876.490	2.511.998	Anexo 1, Nota 2, 3 y 5
Créditos impositivos	7.580.677	8.440.779	Anexo 1, Nota 2, 3 y 5
Bienes de cambio	590.132.783	638.584.627	Anexo 1, Nota 2 y 3
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>803.979.456</b>	<b>805.191.339</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades de inversión	5.302.449.336	5.951.773.147	Anexo 1, Nota 2 y 3
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>5.302.449.336</b>	<b>5.951.773.147</b>	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>6.106.428.792</b>	<b>6.756.964.486</b>	
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores de bienes o servicios	149.143.311	113.174.686	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
Deudas fiscales	9.714	461.412	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
Otras deudas en moneda	17.305.000	15.675.419	Anexo 2, Nota 2, 3 y 5
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>166.458.025</b>	<b>129.311.517</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>166.458.025</b>	<b>129.311.517</b>	
<b>PATRIMONIO NETO s/estado correspondiente</b>	<b>5.939.970.767</b>	<b>6.627.652.969</b>	
<b>TOTAL DEL PASIVO Y P. NETO</b>	<b>6.106.428.792</b>	<b>6.756.964.486</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 08 de mayo 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 RESULTADOS**

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y 2025  
 Cifras expresadas en pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>Información Complementaria</u>
Ingresos netos por la prestación de servicios	64.419.736	53.544.278	
Gastos de comercialización	(4.660.483)	(3.495.380)	Anexo 4
Gastos de administración	(57.711.896)	(70.449.202)	Anexo 4
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(649.323.811)	-	Nota 3
Resultados Financieros y por Tenencia incluyendo el RECPAM	(40.405.748)	198.515.210	
Otros ingresos y egresos	-	(10.078)	
<b>RESULTADO ANTES DE IMP. A LAS GANANCIAS</b>	<b>(687.682.202)</b>	<b>178.104.828</b>	
Impuesto a las ganancias	-	-	Nota 6
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>(687.682.202)</b>	<b>178.104.828</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 08 de mayo 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**  
 Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y 2025  
 Cifras expresadas en pesos

PATRIMONIO NETO (Nota 2, 3 y 4)	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	TOTAL	TOTAL
					31/03/2026	31/03/2025
Saldos al inicio del período	840.000.000	10.893.171.359	11.733.171.359	(5.105.518.390)	6.627.652.969	6.174.538.680
Resultado del período				(687.682.202)	(687.682.202)	178.104.828
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>840.000.000</b>	<b>10.893.171.359</b>	<b>11.733.171.359</b>	<b>(5.793.200.592)</b>	<b>5.939.970.767</b>	<b>6.352.643.508</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 08 de mayo 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 FLUJOS DE EFECTIVO (En forma sintética)**  
 Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y 2025  
 Cifras expresadas en pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	31/03/2026	31/03/2025	Información Complementaria
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	155.653.935	202.662.650	
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	203.389.506	211.283.247	
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>47.735.571</b>	<b>8.620.597</b>	
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>			
Ganancia (Pérdida) Ordinaria del ejercicio	(687.682.202)	178.104.828	Estado de Resultados
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo y sus equivalentes operativo</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	(364.492)	124.440	
(Aumento) Disminución neto Otras cuentas por cobrar en moneda	-	10.941	
(Aumento) Disminución neto en Créditos impositivos	860.102	1.007.346	
(Aumento) Disminución neto en Bienes de cambio	48.451.844	-	
Aumento (Disminución) neto en Proveedores de bienes o servicios	35.968.625	10.609.795	
Aumento (Disminución) neto en Deudas fiscales	(451.698)	(49.869)	
Aumento (Disminución) neto en Otras deudas en moneda	1.629.581	5.353.890	
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>(601.588.240)</b>	<b>195.161.371</b>	
<b>Actividades de inversión</b>			
Variación neta en propiedades de inversión	649.323.811	(186.540.774)	
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>649.323.811</b>	<b>(186.540.774)</b>	
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>47.735.571</b>	<b>8.620.597</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 08 de mayo 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**

Estados Contables al 31 de marzo de 2026

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

Cifras expresadas en pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>803.979.456</b>	<b>805.191.339</b>
Caja y Bancos		
Bancos en moneda nacional	26.242.602	23.261.479
Bancos en moneda extranjera	4.923.054	5.742.937
<b>Total Caja y Bancos</b>	<b>31.165.656</b>	<b>29.004.416</b>
Inversiones financieras		
Bonos del Tesoro Nacional	-	126.649.519
Letras del Tesoro	172.223.850	-
<b>Total Inversiones financieras</b>	<b>172.223.850</b>	<b>126.649.519</b>
Cuentas por cobrar a clientes en moneda		
Deudores por alquileres	2.876.490	2.511.998
<b>Total Cuentas por cobrar a clientes en moneda</b>	<b>2.876.490</b>	<b>2.511.998</b>
Créditos impositivos		
IVA Crédito Fiscal	68.715	-
IVA Saldo a favor	79.336	-
IVA Saldo de libre disponibilidad	1.033.911	1.438.724
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	2.077.104	2.273.230
Saldo a favor Impuesto a las ganancias	4.320.839	4.728.825
Saldo a favor Impuesto a los ingresos brutos	772	-
<b>Total Créditos impositivos</b>	<b>7.580.677</b>	<b>8.440.779</b>
Bienes de cambio		
Bienes de cambio	590.132.783	638.584.627
<b>Total Bienes de cambio</b>	<b>590.132.783</b>	<b>638.584.627</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.302.449.336</b>	<b>5.951.773.147</b>
Propiedades de Inversión		
Inmuebles	5.302.449.336	5.951.773.147
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>5.302.449.336</b>	<b>5.951.773.147</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 08 de mayo 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**

Estados Contables al 31 de marzo de 2026

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

Cifras expresadas en pesos

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>166.458.025</b>	<b>129.311.517</b>
Proveedores de bienes o servicios		
Proveedores	105.477.593	74.447.145
Expensas a pagar	42.000	45.966
Provisión de honorarios Sociedad Gerente	30.528.084	31.703.385
Provisión de honorarios Sociedad Depositaria	13.095.634	6.978.190
<b>Total Proveedores de bienes o servicios</b>	<b>149.143.311</b>	<b>113.174.686</b>
Deudas fiscales		
Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	7.643	245.767
Ingresos brutos a pagar	2.071	215.645
<b>Total Deudas fiscales</b>	<b>9.714</b>	<b>461.412</b>
Otras deudas en moneda		
Depósitos en garantía	17.305.000	15.675.419
<b>Total Otras deudas en moneda</b>	<b>17.305.000</b>	<b>15.675.419</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 08 de mayo de 2026

/

TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Contables al 31 de marzo de 2026

Anexo 3 - Inversiones financieras

Cifras expresadas en pesos

	31/03/2026			31/12/2025
	Cantidad	Cotización	Importe	Importe
<b>Inversiones financieras</b>				
Bonos del Tesoro Nacional				
T30E6 - BONCAP \$ Vto. 30/01/2026 - 9316			-	126.649.519
Letras del Tesoro				
S17A6 - LETRA TESORO NACIONAL CAPITALIZABLE 17/04/26 - 9367	115.500.000	1,08990	125.883.450	-
S29Y6 - LT REP ARG CAP V.29/05/26 \$ CG - 9333	36.500.000	1,26960	46.340.400	-
<b>Total Inversiones financieras</b>			<b>172.223.850</b>	<b>126.649.519</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 08 de mayo 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**

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	
	<u>Administración</u>	<u>Comercialización</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Honorarios	607.938	-	607.938	917.146
Honorarios Sociedad Gerente	32.088.038	-	32.088.038	26.981.589
Honorarios Sociedad Depositaria	6.719.497	-	6.719.497	6.310.450
Gastos bancarios	362.733	-	362.733	517.359
Gastos legales	65.528	-	65.528	95.450
Expensas	7.756.761	-	7.756.761	23.522.270
Gastos de mantenimiento	2.936.350	-	2.936.350	5.010.054
Impuesto a los ingresos brutos	-	644.197	644.197	713.561
Impuesto al valor agregado	6.456.651	-	6.456.651	6.488.871
Comisiones por comercialización alq.	-	4.016.286	4.016.286	2.781.819
Aranceles y certificaciones	718.400	-	718.400	606.013
	<b>57.711.896</b>	<b>4.660.483</b>	<b>62.372.379</b>	<b>73.944.582</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 08 de mayo 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

Estados Contables al 31 de marzo de 2026

Anexo 5 - Activos y Pasivos en moneda extranjera

	<u>Saldos</u>			<u>Saldos</u>	
			<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</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	3.633	1.355	4.923.054	5.742.937
<b>TOTAL ACTIVO</b>				<b>4.923.054</b>	<b>5.742.937</b>

USD: Dólares Estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 08 de mayo 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

### Notas a los estados contables

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

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 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 cuotas partes del Fondo se destinarán, parcialmente, a la adquisición de unidades funcionales de un inmueble ubicado en 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 considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la

## TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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.

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.

### 1.3 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.

### 1.4 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 marzo de 2026 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:

<b>Inversión en bienes inmuebles</b>	
Importe original	763.261.387
Actualizaciones	<u>5.129.320.732</u>
<b>Total de Inversiones en activos específicos al 31/03/2026</b>	<b><u>5.892.582.119</u></b>
Bienes destinados a la venta	590.132.783
Bienes destinados a obtener una renta	<u>5.302.449.336</u>
	<b><u>5.892.582.119</u></b>

# TERRAZAS DEL VOLCÁN

## FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

### 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).

#### 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 período, 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.

##### 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 9,442% en el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026, mientras que la variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 32,61% en el período de doce meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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 período. 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

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

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 período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

### **2.5 Información comparativa**

Los presentes estados contables se exponen de forma comparativa:

- Estado de Situación Patrimonial: Se presenta comparativo con las cifras al cierre del ejercicio anterior, finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo: Se presentan de forma comparativa con el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

A efectos de permitir su comparabilidad, las cifras del 31 de diciembre de 2025 y 31 de marzo de 2025 han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.3. Dicha reexpresión no modifica las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio / período comparativo.

Se detallan las principales reclasificaciones de presentación originadas por la aplicación de la RT 54 en el Estado de situación patrimonial solo a fines de su comparabilidad con el ejercicio anterior:

- a) El saldo de \$ 8.440.779 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 \$ 15.675.419 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".

## **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.

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

### **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 / período.

### **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 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.

### **3.6 Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión incluyen las unidades destinadas a alquiler y se encuentran valuadas a su valor razonable. El valor de los bienes en su conjunto no supera su valor recuperable estimado en las condiciones actuales.

### **3.7 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.

### **3.8 Cuentas de resultado**

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

### **3.9 Patrimonio neto**

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

## TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

### 3.10 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.

#### Valor del patrimonio:

Al 31 de marzo de 2026 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
31/03/2026	840.000.000	7,07139377

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

Los créditos y deudas al 31 de marzo de 2026 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	31/03/2026		31/12/2025	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
hasta 3 meses	10.457.167	149.153.025	10.952.777	113.636.098
entre 9 y 12 meses		17.305.000		15.675.419
<b>Total</b>	<b>10.457.167</b>	<b>166.458.025</b>	<b>10.952.777</b>	<b>129.311.517</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.

## TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 cuotapartes 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.

### 7. REGISTRACIONES CONTABLES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, se encuentra pendiente su transcripción en los libros Diario e Inventario y Balances de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 08 de mayo 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 REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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.

## INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES OBJETO DE LA REVISIÓN

He revisado los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 7 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos 1 a 5.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

### 2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La administración del fondo **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 la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

### 3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo mi revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

#### 4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### 5. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 7.
- b) Adicionalmente, informamos que **TERRAZAS DEL VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** no tiene personal en relación de dependencia, por lo tanto, no existe deuda devengada al 31 de marzo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de mayo 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, 12 de mayo 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: 08/05/2026

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

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

CUIT: 30-71762583-4

Fecha de Cierre: 31/03/2026

Monto total del Activo: \$6.106.428.792,00

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°  
757789

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
apuwchxr

