

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

## **Estados Contables**

Correspondientes al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022 – (Nota 2.4)  
Ejercicio Económico N° 1

(En pesos)

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

Denominación del fondo:

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

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

Número de inscripción en el registro de la  
Comisión nacional de valores: 1280

Fecha del reglamento : 4 de mayo de 2022

Resolución CNV: RESFC-2022-21758-APN

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

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

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

Sociedad Depositaria: Banco de Valores S.A.

**EJERCICIO ECONÓMICO NÚMERO 1**

**BALANCE TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**PERÍODO DE 149 DÍAS INICIADO EL 4 DE MAYO DE 2022**

**(En pesos)**

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

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha  
10 de noviembre de 2022  
BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F° 217

Carlos Arecco  
Presidente

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

Al 30 de septiembre de 2022  
(en pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y bancos (Nota 5.1)	3.911.715	Deudas comerciales (Nota 5.5)	7.124.375
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	25.366.128	Deudas fiscales (Nota 5.6)	47.470
Otros créditos (Nota 5.3)	4.726.051		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>34.003.894</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7.171.845</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Bienes de cambio (Nota 5.4)	907.427.350		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>907.427.350</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.171.845</b>
		<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado respectivo)	<b>934.259.399</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>941.431.244</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>941.431.244</b>

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

Correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y  
finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos)

	<b>30/09/2022</b>
Gastos de comercialización (Anexo II)	(383.906)
Gastos de administración (Anexo II)	(29.627.875)
Otros Ingresos	2.409.817
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(62.741.285)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<b>(90.343.249)</b>
Impuesto a las ganancias	-
<b>Resultado del período - pérdida</b>	<b>(90.343.249)</b>

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

Correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y  
finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 30/09/2022
Suscripción inicial	840.000.000	184.602.648	1.024.602.648	-	1.024.602.648
Resultado del período - pérdida	-	-	-	(90.343.249)	(90.343.249)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>840.000.000</b>	<b>184.602.648</b>	<b>1.024.602.648</b>	<b>(90.343.249)</b>	<b>934.259.399</b>

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

Correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y  
finalizado el 30 de septiembre de 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos)

	<b>30/09/2022</b>
<b><u>Variación del efectivo (Nota 3.5)</u></b>	
Efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo al cierre del periodo	29.277.843
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>29.277.843</b>
<b><u>Causas de las variaciones del efectivo</u></b>	
<b><u>Actividades operativas</u></b>	
Resultado del periodo - perdida	(90.343.249)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas</b>	
Impuesto a las ganancias	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	
Aumento en otros créditos	(4.726.051)
Aumento en bienes de cambio	(907.427.350)
Aumento en deudas comerciales	7.124.375
Aumento en deudas fiscales	47.470
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>	<b>(995.324.805)</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>	
Aporte inicial	1.024.602.648
<b>Flujo neto de efectivo generado en las actividades de financiación</b>	<b>1.024.602.648</b>
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>29.277.843</b>

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

Correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y  
finalizado el 30 de septiembre de 2022 (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 Período de Formación de Activos Específicos debe poseer al menos el 75% de su patrimonio neto invertido en Activos Específicos.

**1.2 Políticas y planes de inversión**

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

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

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

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

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

**1.3 Activos específicos.**

Se consideran en particular Activos Específicos:

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

**1.4 Suscripción- integración**

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente



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

**1.5 Descripción de los bienes de cambio**

Con fecha 24 de junio de 2022 se adquirieron 42 unidades funcionales destinados a la venta por un total de 2.605 mts<sup>2</sup> aproximadamente. Las mismas corresponden al inmueble ubicado en la calle Zelarrayán 1670, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un total de \$ 800.814.887.

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

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

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

**2.2 – Reexpresión a moneda homogénea**

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

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

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.

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

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

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

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

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

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

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

**2.3 - Estimaciones contables**

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

**2.4 - Información comparativa**

Dado que es el primer ejercicio económico, no se expone información comparativa.

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES**

**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 periodo, según las cláusulas específicas de cada operación. Los valores así obtenidos no difieren significativamente con sus valores descontados.

**3.2 – Inversiones**

• **3.2.1 Inversiones Transitorias:**

Al 30 de septiembre las inversiones en fondos comunes de inversión están valuadas al valor de la cuota parte al cierre del período.

**3.3 – Bienes de Cambio**

Los bienes de cambio detallados en la Nota 1.5 están valuados a su costo reexpresado de acuerdo lo indicado en la Nota 2.2.

**3.4 - Cuentas de resultado**

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

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

**3.5 - Patrimonio neto**

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

**3.6 - Estado de flujo de efectivo**

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

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

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

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

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

• **Cuotapartes de copropiedad:**

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

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

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

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

• **Valor del patrimonio:**

Al 30 de septiembre de 2022 el patrimonio del fondo está conformado de la siguiente manera:

<b>Fecha de los EECC</b>	<b>Cantidad de Cuotapartes</b>	<b>Valor de las Cuotapartes expresado en Moneda del Fondo</b>
30/09/2022	840.000.000	1,1122

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

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

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	<b>30/9/2022</b>
<b>5.1 - Caja y bancos</b>	
Bancos en moneda nacional	3.911.715
<b>Total caja y bancos</b>	<b>3.911.715</b>
<b>5.2 - Inversiones</b>	
<b>Corrientes</b>	
Fondos comunes de inversión	25.366.128
<b>Total inversiones Corrientes</b>	<b>25.366.128</b>
<b>5.3 - Bienes de Cambio</b>	
<b>No Corrientes</b>	
Bienes de cambio	907.427.350
<b>Total Bienes de Cambio No Corrientes</b>	<b>907.427.350</b>
<b>5.4 - Otros créditos</b>	
<b>Corrientes</b>	
IVA Crédito Fiscal	3.078.647
Saldo a favor Impuesto Ley 25413	1.647.386
Percepción Ingresos Brutos	18
<b>Total otros créditos corrientes</b>	<b>4.726.051</b>
<b>5.5 - Deudas comerciales</b>	
<b>Corrientes</b>	
Proveedores	12.100
Provisión Honorarios Sociedad Gerente	5.779.619
Provisión Honorarios Sociedad Depositaria	1.332.656
<b>Total Deudas comerciales Corrientes</b>	<b>7.124.375</b>
<b>5.6 - Deudas fiscales</b>	
<b>Corrientes</b>	
Provisión Ingresos Brutos	23.900
Retenciones a depositar	23.570
<b>Total deudas fiscales corrientes</b>	<b>47.470</b>

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

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

Los créditos y deudas a pagar al 30 de septiembre de 2022 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:

	<b>30/09/2022</b>	
	<b>Créditos</b>	<b>Deudas</b>
A vencer		
- Hasta 3 meses	4.726.051	7.171.845
- Más de 12 meses	-	-
Sin plazo	-	-
<b>Total</b>	<b>4.726.051</b>	<b>7.171.845</b>

**7 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

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

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

**8 – REGISTRACIONES CONTABLES**

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

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

**TERRAZAS DE VOLCÁN**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**Inversiones**  
Al 30 de septiembre de 2022  
(en pesos)

**ANEXO I**

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
<b>Corrientes</b>			
<b>Fondos comunes de inversión</b>			
Alpha pesos	952.092	26,6425	25.366.128
<b>Total Inversiones Corrientes</b>			<b>25.366.128</b>
<b>Total inversiones al 30/09/2022</b>			<b>25.366.128</b>

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente

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

Al 30 de septiembre de 2022  
(en pesos)

**ANEXO II**

Rubros	Total	Gastos de Administración	Gastos de comercialización
Honorarios	6.615.995	6.615.995	-
Honorarios Sociedad Gerente	6.709.819	6.709.819	-
Honorarios Sociedad Depositaria	1.547.140	1.547.140	-
Gastos Bancarios	127.684	127.684	-
Gastos legales	200.309	200.309	-
Expensas	720.802	720.802	-
Comisiones	9.626.386	9.626.386	-
Impuesto a los débitos y créditos	4.079.740	4.079.740	-
Impuesto a los ingresos brutos	383.906	-	383.906
<b>Totales al 30/09/2022</b>	<b>30.011.781</b>	<b>29.627.875</b>	<b>383.906</b>

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

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

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

Carlos Arecco  
Presidente



## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

Sres. Directores de

**VALIANT ASSET MANAGEMENT**

**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**

CUIT 30-71591453-7

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Informe sobre los estados contables de periodos intermedios.**

#### **1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y anexo I y II.

Los presentes estados contables no se exponen en forma comparativa debido a que es el primer ejercicio económico del fondo.

#### **2. Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables**

La administración del fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

#### **3. Responsabilidad del auditor**

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

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

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondiente al período de 149 días iniciado el 04 de mayo de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están presentados en forma razonable en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

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

- a) Al 30 de septiembre de 2022, según surge de las registraciones contables no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

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

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

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Directores de

**VALIANT ASSET MANAGEMENT**

**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**

CUIT 30-71591453-7

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En nuestro carácter de Síndicos Titulares, y en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley N° 19.550, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad Gerente en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basado en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Se han examinado los siguientes estados contables de TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022:

- a) Estado de situación patrimonial.
- b) Estado de resultados.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto.
- d) Estado de flujo de efectivo.
- e) Notas a los estados contables y cuadro anexo.

### **II. ALCANCE DEL EXAMEN**

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables de períodos intermedios. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio del FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.

### III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de revisión de los auditores independientes, que emitieron con fecha 10 de noviembre de 2022, informamos que:

- a) Los estados contables al 30 de septiembre de 2022 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

---

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

## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

Sres. Directores de

**VALIANT ASSET MANAGEMENT**

**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**

CUIT 30-71591453-7

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Informe sobre los estados contables de periodos intermedios.**

#### **1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y anexo I y II.

Los presentes estados contables no se exponen en forma comparativa debido a que es el primer ejercicio económico del fondo.

#### **2. Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables**

La administración del fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

#### **3. Responsabilidad del auditor**

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

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

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos **TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** correspondiente al período de 149 días iniciado el 04 de mayo de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están presentados en forma razonable en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

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

- a) Al 30 de septiembre de 2022, según surge de las registraciones contables no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

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

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

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Directores de

**VALIANT ASSET MANAGEMENT**

**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.U.**

CUIT 30-71591453-7

Domicilio Legal: 25 de mayo 267 Piso 5 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En nuestro carácter de Síndicos Titulares, y en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley N° 19.550, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad Gerente en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basado en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Se han examinado los siguientes estados contables de TERRAZAS DE VOLCÁN FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondiente al período de 149 días iniciado el 4 de mayo de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022:

- a) Estado de situación patrimonial.
- b) Estado de resultados.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto.
- d) Estado de flujo de efectivo.
- e) Notas a los estados contables y cuadro anexo.

### **II. ALCANCE DEL EXAMEN**

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables de períodos intermedios. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio del FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.

### III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de revisión de los auditores independientes, que emitieron con fecha 10 de noviembre de 2022, informamos que:

- a) Los estados contables al 30 de septiembre de 2022 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado 1. se encuentran pendientes de transcripción en libro "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad a las normas legales excepto por lo mencionado en Nota 8.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

---

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