

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

## **Estados Contables**

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentado en forma comparativa – (Nota 2.4)

Ejercicio Económico N° 3

(En pesos) – (Nota 2.2)

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**

Correspondiente al período de seis meses y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

---

<b><u>Actividad principal</u></b>	Inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda
<b><u>CUIT del Fondo Común de Inversión Cerrado</u></b>	30-71737944-2
<b><u>Fecha del Reglamento de Gestión</u></b>	25 de agosto de 2021.
<b><u>Objeto del Fondo común de Inversión Cerrado</u></b>	El fondo tiene como objeto especial la inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda.
<b><u>Número de inscripción en la CNV</u></b>	RESFC-2021-21370-APN.
<b><u>Plazo de duración del Fondo</u></b>	Ocho años contados desde la fecha de liquidación, integración y emisión de cuotas partes del primer tramo de emisión
<b><u>Fecha de cierre de ejercicio</u></b>	30 de junio de cada año calendario.

---

<b><u>Sociedad Gerente</u></b>	Grupo SS S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
<b><u>Domicilio Legal</u></b>	Av. Córdoba 1776 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<b><u>Actividad principal</u></b>	Ejercer la administración y dirección de fondos comunes de inversión.

---

<b><u>Sociedad Depositaria</u></b>	Banco Valores S.A
<b><u>Domicilio legal</u></b>	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
<b><u>Actividad principal</u></b>	Banco Comercial

---

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Estado de Situación Patrimonial**

Al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023  
(en pesos) – (Nota 2.2)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 5.1)	1.114.500	3.090.987	Deudas comerciales (Nota 5.4)	33.952.258	48.742.419
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	1.614.940.360	3.193.935.335	Deudas fiscales (Nota 5.5)	4.943.238	-
Otros créditos (Nota 5.3)	6.609.626	1.859.997.420			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.622.664.486</b>	<b>5.057.023.742</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>38.895.496</b>	<b>48.742.419</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>38.895.496</b>	<b>48.742.419</b>
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo II)	5.363.898.509	3.505.047.097			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.363.898.509</b>	<b>3.505.047.097</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado respectivo)	<b>6.947.667.499</b>	<b>8.513.328.420</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.986.562.995</b>	<b>8.562.070.839</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.986.562.995</b>	<b>8.562.070.839</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Estado de Resultados**

Correspondiente a los períodos intermedios de seis meses  
finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos) – (Nota 2.2)

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Gastos de administración (Anexo III)	(102.559.959)	(146.182.549)
Gastos de comercialización (Anexo III)	(9.242.230)	-
Resultado de inversiones en activos específicos (Anexo II)	215.864.995	(185.907.053)
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.669.723.727)	(3.084.512.090)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<b>(1.565.660.921)</b>	<b>(3.416.601.692)</b>
Impuesto a las ganancias	-	-
<b>Resultado del período – pérdida</b>	<b>(1.565.660.921)</b>	<b>(3.416.601.692)</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**  
Correspondiente a los períodos intermedios de seis meses  
finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos) – (Nota 2.2)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 31/12/2023	Total del patrimonio neto 31/12/2022
Suscripción inicial	3.000.000.000	15.198.025.780	18.198.025.780	(9.684.697.360)	8.513.328.420	14.022.295.528
Resultado del período - pérdida	-	-	-	(1.565.660.921)	(1.565.660.921)	(3.416.601.692)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>15.198.025.780</b>	<b>18.198.025.780</b>	<b>(11.250.358.281)</b>	<b>6.947.667.499</b>	<b>10.605.693.836</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Estado de Flujo de Efectivo**

Correspondiente a los períodos intermedios de seis meses  
finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Nota 2.4)  
(en pesos) – (Nota 2.2)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Variación del efectivo (Nota 3.5)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.197.026.322	2.218.606.073
Efectivo al cierre del período	1.616.054.860	1.091.627.591
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(1.580.971.462)</b>	<b>(1.126.978.482)</b>
<b>Causas de las variaciones del efectivo</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado del período – pérdida	(1.565.660.921)	(3.416.601.692)
<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>		
Disminución neta en otros créditos	1.853.387.794	3.017.796.830
(Disminución) neta en deudas comerciales	(14.790.161)	(17.660.469)
Aumento neto en deudas fiscales	4.943.238	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>277.879.950</b>	<b>(416.465.331)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
(Aumento) neto de inversiones no corrientes	(1.858.851.412)	(710.513.151)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(1.858.851.412)</b>	<b>(710.513.151)</b>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(1.580.971.462)</b>	<b>(1.126.978.482)</b>

Las notas y anexos que acompañan son parte integrante de los presentes 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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**1. – OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO**

**1.1 Objeto del Fondo**

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda (“Proyectos Inmobiliarios”). Los Proyectos Inmobiliarios serán definidos por la Sociedad Gerente luego de la creación del Fondo en el marco del Plan de Inversión.

El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión directa o indirecta en Proyectos Inmobiliarios y su posterior administración y/o enajenación.

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.

Durante el ejercicio en curso el fondo mantiene la participación del Fideicomiso Oliden y la línea de crédito con Midtown S.A.

**1.2 Políticas y planes de inversión**

Las inversiones en Proyectos Inmobiliarios deberán estar situadas, constituidas, emitidas y/o radicadas en la Argentina.

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 Proyectos Inmobiliarios se ajustará a los siguientes parámetros:

- Se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.
- El destino primario de los Proyectos Inmobiliarios será vivienda. Se admitirá, conforme las prácticas habituales de mercado, que los Proyectos Inmobiliarios cuenten con espacios con finalidad comercial, que no podrán representar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del Proyecto Inmobiliario.
- En interés de los Cuotapartistas, y con el objetivo de optimizar las decisiones de inversión conforme las circunstancias particulares del mercado inmobiliario, la Sociedad Gerente podrá considerar diferentes tipologías de Proyectos Inmobiliarios como Activos Específicos, cuyas características particulares serán informadas por la Sociedad Gerente al concretar las inversiones correspondientes, mediante el régimen informativo que establecen las Normas.
- Podrán estar dirigidos a cualquier sector de ingresos.
- Podrán ser financiados por el Fondo hasta el 100% del monto total del Proyecto Inmobiliario. También podrá participar en Proyectos Inmobiliarios ya iniciados, el Fondo no invertirá en Proyectos Inmobiliarios cuyo grado de avance supere el 75%.
- Las particularidades relevantes para los Cuotapartistas serán difundidas en el régimen informativo establecido por las Normas.

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**1. – OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO (Cont.)**

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

- La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas, debiendo en este último caso cumplirse con las condiciones que prevean las Normas respecto de la inversión indirecta.
- Las inversiones del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios se realizarán previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio.
- Se realizará una auditoría (due diligence) en caso de adquisición de acciones en sociedades anónimas o participaciones en fideicomisos, conforme las prácticas de mercado y la responsabilidad profesional que corresponde a la Sociedad Gerente en la adopción de decisiones de inversión.
- El Plan de Inversión se ejecutará de manera continuada durante la vigencia del Fondo, pudiendo realizarse adquisiciones y enajenaciones de Activos Específicos.
- No se prevé realizar inversiones en Proyectos Inmobiliarios relacionados con la Sociedad Depositaria.
- El Fondo no podrá adquirir activos de titularidad de personas jurídicas vinculadas a la Sociedad Gerente, la Sociedad Depositaria, o de un desarrollador inmobiliario vinculado a cualquiera de ellas, entiendo por “vinculación” a personas jurídicas que integrantes del grupo económico de la Sociedad Gerente o la Sociedad o Depositaria.
- Si el Fondo pretendiera realizar una inversión en Proyectos Inmobiliarios donde hubieran invertido o co-invirtieran personas jurídicas integrantes del grupo económico de la Sociedad Gerente, a fin de evitar supuestos de conflicto de interés y en forma previa a la realización de la operación, se deberá contar con al menos 1 (una) tasación independiente, contratada por la Sociedad Gerente. La tasación deberá ser realizada por un agente de reconocida idoneidad y trayectoria, que sea independiente de la Sociedad Gerente. La decisión deberá ser especialmente aprobada mediante acta de directorio de la Sociedad Gerente, aplicando el criterio del buen hombre de negocios y privilegiando el interés de los Cuotapartistas.

La Sociedad Gerente invertirá en Proyectos Inmobiliarios considerando las siguientes pautas:

- Por Proyecto Inmobiliario: máximo de 75% del patrimonio neto del Fondo.
- Por lo menos el 50% de las inversiones en Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 (quinientos mil) habitantes o a una distancia no mayor de 100 (cien) kilómetros de dichos centros urbanos.

Dado que el fondo aún se encuentra en el período de Formación de Activos Específicos y eso requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata, el reglamento de gestión prevé que se podrán realizar Inversiones transitorias durante este período por hasta el 100% del patrimonio del Fondo. Con fecha 6 de junio de 2023 la Sociedad decidió extender el período de formación de períodos de activos específicos por un plazo adicional de 18 meses.

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI



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

**1. – OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO (Cont.)**

**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 (entendiéndose por tales a aquellos cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios), debiendo la Sociedad Gerente verificar que el contrato de fideicomiso incorpore las condiciones que establezcan las Normas.
- Acciones de una sociedad anónima o sociedad por acciones simplificada, o cuotas de una sociedad de responsabilidad limitada cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios (entendiéndose por tales a aquellas cuyo objeto sea el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios), debiendo la Sociedad Gerente verificar que el contrato social incorpore las condiciones que establezcan las Normas.
- Derechos de crédito relacionados con la adquisición, el financiamiento o la enajenación total o parcial de inmuebles.

**1.4 Suscripción - integración**

Con fecha 16 de diciembre de 2021 el fondo suscribió \$ 3.000.000.000.- (pesos tres mil millones) en cuotapartes de valor nominal \$1.- de los cuales el 25% (\$750.000.000) fue integrado en esa fecha. Con fecha 19 de abril de 2023 se integró un total de \$1.350.000.000 que representaban un 45%. Durante el presente período se integró el 30% restante quedando totalmente integradas las cuotapartes del fondo.

**1.5 Auditor técnico**

Los Fondos Comunes de Inversión Cerrados, que desarrollen, directa o indirectamente, proyectos inmobiliarios deberán designar un Auditor Técnico Idóneo, quien tendrá a su cargo la auditoría del avance de la obra. Esa auditoría se materializa a través de informes trimestrales.

Durante el ejercicio bajo análisis el FCIC cuenta con inversiones en activos específicos y procede a dar cumplimiento de los respectivos informes, mediante la presentación de hechos relevantes en la Comisión Nacional de Valores.

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**2. – BASES PARA LA PREPARACIÓN 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.

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,

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**2. – BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

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

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

**2.4 - Información comparativa**

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el estado de situación patrimonial del ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Se hicieron ciertas reclasificaciones sobre los saldos al 30 de junio de 2023, a efecto de hacer comparativa la presentación con el correspondiente ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023.

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES**

**3.1 - Rubros monetarios**

Caja y bancos, otros créditos y deudas en moneda local se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del ejercicio, 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:**

Con fecha 15 de noviembre de 2018 la CNV emitió la RG 771 mediante sustituye el Art. 20 de la Sección II del Capítulo I y el apartado 3 “Criterios de Valuación” del Capítulo 4 del “Texto Clausulas Generales del Reglamento de Gestión Tipo” del artículo 19 de la Sección IV del Capítulo II, ambas del Título V de las Normas (TO 2013) referido a los criterios de valuación de los fondos comunes de inversión abiertos.

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES (Cont.)**

• **3.2.1 Inversiones Transitorias (Cont.):**

Entre otras cuestiones, esta dispone que, a los fines de la aplicación del criterio de buen hombre de negocios, en todos los casos se deberán obtener los valores que mejor reflejen el precio de realización de los activos.

Esta resolución tiene vigencia a partir del 20 de noviembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2023 las inversiones están valuadas según lo establecido en la mencionada resolución.

Las inversiones en títulos públicos han sido valuadas al valor de cotización al cierre del período.

Los fondos comunes de inversión están valuadas al valor de la cuota parte al cierre del período.

• **3.2.2 Inversiones en activos Específicos:**

El fondo posee:

- 94% de tenencia sobre el Fideicomiso Oliden. Al cierre del período el patrimonio neto del fideicomiso asciende a \$ 4.587.859.457. La inversión se encuentra valuada al valor patrimonial proporcional según el patrimonio neto del fideicomiso.
- Línea de crédito a Midtown S.A. La misma se encuentra valuada al valor de capital prestado mas los intereses devengados al cierre del período.

**3.3 - Cuentas de resultado**

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

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

**3.4 - Patrimonio neto**

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

**3.5 - Estado de flujo de efectivo**

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES (Cont.)**

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

Tal como indica la Nota 3.3, el fondo ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539/18 de presentar el cambio en el poder adquisitivo de la moneda (Recpam) incluido en los resultados financieros y por tenencia, y exponerlo en una sola línea, aprobado por las Resoluciones de la Mesa Directiva 107/2018 y 11/2019 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de 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 31 de diciembre de 2023 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>
31/12/2023	3.000.000.000	2,315889

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

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<b>31/12/2023</b>	<b>30/6/2023</b>
<b>5.1 - Caja y bancos</b>		
Bancos en moneda nacional	1.114.500	3.090.987
<b>Total caja y bancos</b>	<b>1.114.500</b>	<b>3.090.987</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

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

	31/12/2023	30/6/2023
<b>5.2 – Inversiones</b>		
<b>Corrientes</b>		
Inversiones transitorias (Anexo I)	1.614.940.360	3.193.935.335
<b>Total inversiones Corrientes</b>	<b>1.614.940.360</b>	<b>3.193.935.335</b>
<b>No Corrientes</b>		
Inversiones en activos específicos (Anexo II)	5.363.898.509	3.505.047.097
<b>Total inversiones No Corrientes</b>	<b>5.363.898.509</b>	<b>3.505.047.097</b>
<b>5.3 - Otros créditos</b>		
Aportes a integrar	-	1.859.997.420
Saldo a favor impuesto al valor agregado	6.608.659	-
Percepciones y retenciones ingresos brutos	967	-
<b>Total otros créditos corrientes</b>	<b>6.609.626</b>	<b>1.859.997.420</b>
<b>5.4 - Deudas comerciales</b>		
Proveedores	2.017.137	2.164.797
Provisión honorarios	31.935.121	46.577.622
<b>Total Deudas comerciales</b>	<b>33.952.258</b>	<b>48.742.419</b>
<b>5.5 - Deudas fiscales</b>		
<b>Corrientes</b>		
Provisión de Ingresos brutos	4.943.238	-
<b>Total deudas fiscales corrientes</b>	<b>4.943.238</b>	<b>-</b>

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

Los créditos y deudas a pagar al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023 no devengan interés, ni ningún tipo de actualización o renta. La composición de los créditos y deudas según su plazo estimado de cobro o pago es la siguiente:

	31/12/2023		30/06/2023	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
- Hasta 3 meses	-	38.895.496	-	48.742.419
Sin plazo	6.609.626	-	1.859.997.420	-
<b>Total</b>	<b>6.609.626</b>	<b>38.895.496</b>	<b>1.859.997.420</b>	<b>48.742.419</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

**7. – EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN EN ACTIVOS ESPECÍFICOS**

Al cierre del período la evolución de la inversión en activos específicos es la siguiente:

**1- Fideicomiso Oliden**

Saldo al 30-06-2023 (a moneda junio 2023)	1.695.992.883
Aportes del ejercicio (a moneda histórica)	634.234.876
Imputado a resultados por posición monetaria neta	<u>2.152.805.756</u>
<i>Subtotal</i>	4.483.033.515
Resultado del ejercicio	<u>(170.445.625)</u>
<b>Subtotal Fideicomiso Oliden al 31-12-2023</b>	<b><u>4.312.587.890</u></b>

**2 - Línea de crédito Midtown**

Capital prestado	665.000.000
Actualización de capital del período	375.346.050
Intereses a cobrar del período	<u>10.964.569</u>
<b>Subtotal Línea de crédito Midtown al 31-12-2023</b>	<b><u>1.051.310.619</u></b>

**Total de Inversiones en activos específicos al 31-12-2023** **5.363.898.509**

**8. – 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.

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I  
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO  
Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023  
(en pesos) – (Nota 2.2)

**ANEXO I**

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
<b>Transitorias</b>			
<b>Títulos públicos dólar linked en pesos</b>			
(TDG24) Bono Dual Nación Arg 30/08/2024	685.000	789,9065	541.085.956
(TDJ24) Bono Dual Nación Arg 30/06/2024	670.000	800,0034	536.002.246
<b>Total Títulos públicos en pesos</b>			<b>1.077.088.202</b>
<b>Títulos públicos en pesos</b>			
(TDA24) Bono Dual Nación Arg 30/04/2024	234.000	800,2028	187.247.458
<b>Total Títulos públicos en pesos</b>			<b>187.247.458</b>
<b>Fondos comunes de inversión</b>			
Alpha Pesos Clase A	8.642.868	40,5658	350.604.700
<b>Total Fondos comunes de inversión</b>			<b>350.604.700</b>
<b>Total Inversiones transitorias</b>			<b>1.614.940.360</b>
<b>Total inversiones al 31/12/2023</b>			<b>1.614.940.360</b>
<b>Total inversiones al 30/06/2023</b>			<b>3.193.935.335</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI



**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Inversiones en activos específicos**

Al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio 2023  
(en pesos) – (Nota 2.2)

**ANEXO II**

Activo específico	Información sobre el activo específico			Porcentaje de participación	Valuación al cierre	Resultado al cierre
	Actividad principal	Patrimonio neto al cierre del ejercicio	Resultado del ejercicio			
Fideicomiso Oliden (1)	Fideicomiso de desarrollo inmobiliario	4.587.859.457	(181.325.132)	94%	4.312.587.890	(170.445.625)
Inversión Línea Crédito Midtown					1.051.310.619	386.310.620
<b>Total al 31/12/2023</b>					<b>5.363.898.509</b>	<b>215.864.995</b>
<b>Total al 30/06/2023</b>					<b>3.505.047.097</b>	<b>(300.306.520)</b>

(1) Según Estados Contables al 31/12/2023

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(en pesos) – (Nota 2.2)

**ANEXO III**

<b>Rubros</b>	<b>Gastos de Administración</b>	<b>Gastos de comercialización</b>	<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>Total al 31/12/2022</b>
Honorarios	96.547.337	-	96.547.337	144.743.478
Gastos Bancarios	211.737	-	211.737	237.897
Gastos y aranceles mercado	263.713	-	263.713	583.998
Gastos legales	5.184.628	-	5.184.628	13.322
Impuestos, tasas y contribuciones	352.544	-	352.544	603.854
Impuesto a los ingresos brutos	-	9.242.230	9.242.230	-
<b>Totales al 31/12/2023</b>	<b>102.559.959</b>	<b>9.242.230</b>	<b>111.802.189</b>	<b>146.182.549</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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

Sres. Directores de

**Grupo SS S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión**

en carácter de Sociedad Gerente de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN**

**CERRADO**

CUIT 30-71737944-2

Domicilio Legal: Av. Córdoba 1776 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados contables de períodos intermedios**

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

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a III.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el estado de situación patrimonial del ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, están presentados en forma comparativa con el mismo período del ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2022.

#### **2. Responsabilidad de la dirección de Grupo SS S.A Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión en relación con los estados contables**

La administración del fondo **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**, 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 nuestro examen 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 me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamo la atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no estén presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

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

- a) Al 31 de diciembre de 2023, 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 I, del presente informe se encuentran transcritos en el libro inventario y balances.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2024.

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

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

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Directores de

**Grupo SS S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión**  
en carácter de Sociedad Gerente de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN**  
**CERRADO**

CUIT 30-71737944-2

Domicilio Legal: Av. Córdoba 1776 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO COMISIÓN FISCALIZADORA RESPECTO DE LO ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

En nuestro carácter de Comisión Fiscalizadora de **GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado**, hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente.

#### **DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023.
- b) Estado de resultados correspondientes al período de seis meses y finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondientes al período de seis meses y finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses y finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- e) Notas a los estados contables y anexos.

#### **RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS CONTABLES**

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

#### **RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Daniel Ricardo Muzzalupo quien emitió su informe de revisión de fecha 9 de febrero de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del C.P.C.E.C.A.B.A. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Ciudad de Buenos Aires

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

## **CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que me hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado** correspondientes al período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2023 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Según surge de los registros contables de **GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado**, no existe pasivo devengado y exigible al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- b) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de febrero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

---

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