

ACTA DE DIRECTORIO N° 604

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 25 días del mes de agosto de 2025, siendo las 09:45 horas, se reúnen en la sede social los miembros del Directorio de **GRUPO SS SOCIEDAD ANÓNIMA SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN** (la "Sociedad"). Preside la reunión el Sr. Luciano Mo, en su carácter de Presidente del Directorio. Participan también el Sr. Carlos Casto en su carácter de Director Titular, y la Sra. Directora Titular Paula Maretto. También asiste al acto el Sr. Daniel Muzzalupo, en representación de la Comisión Fiscalizadora. Habiendo constatado la existencia de quorum suficiente, se inicia la reunión y se pone a consideración el siguiente orden del día:

1. Toma de conocimiento de la documentación contable de GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025.

Toma la palabra el Sr. Mo y somete a consideración y aprobación de los presentes los estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025 del fondo común de inversión cerrado administrado por la Sociedad denominado GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado (el "Fondo"). En tanto, dicha documentación no ha recibido observaciones y responde a los registros efectuados en los libros rubricados y documentación respaldatoria del Fondo, mociona en el sentido que se omita la transcripción en actas y se la tenga por aprobada. La moción es aprobada por unanimidad. A continuación, también por unanimidad se aprueba la memoria explicativa de la gestión del Fondo, la cual se transcribe a continuación:

GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de

GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

Contexto

El ejercicio económico 2024/25 estuvo marcado por un escenario internacional volátil e incierto. A la prolongada guerra Rusia-Ucrania se le sumaron las elecciones presidenciales en Estados Unidos y la posterior aplicación de aranceles recíprocos por parte de Trump.

Las tasas de interés se mantuvieron elevadas en Estados Unidos por la incertidumbre política y posible impacto de los aranceles en inflación. Por otra parte, el Banco Central Europeo prolongó su ciclo de baja de tasas, ubicándose ya en la zona de 2% anual.

A pesar de la desaceleración de la inflación a la zona del 2,4% anual, la Reserva Federal de Estados Unidos recortó su tasa de interés solo hasta la zona de 4,25%-4,50%. Desde diciembre, ha procedido con mayor cautela frente a la volatilidad internacional y doméstica.

En el plano local, durante el último ejercicio el Gobierno buscó anclar las variables macroeconómicas en pos de reducir la inflación. Se observó una apreciación del tipo de cambio, a la vez que se consolidaron el superávit fiscal primario y una política monetaria restrictiva.

Dentro del ejercicio se destacaron dos períodos diferenciados. El primero, donde el Gobierno lanzó el blanqueo de capitales, sumando un estimado de USD 20.000 millones a los depósitos en moneda extranjera que permitieron al banco central incrementar reservas mientras desaceleraba la inflación.

El segundo, tras el acuerdo con el FMI, el cepo se flexibilizó ligeramente a personas jurídicas y se liberó para personas físicas con un nuevo régimen cambiario de flotación entre bandas, con un piso de \$1.000 y un techo de \$1.400 que se amplía de forma divergente al 1% mensual acumulado.

El acuerdo implicó un desembolso inicial de USD 12.000 millones del FMI y USD 2.000 millones de organismos multilaterales. Con estos fondos, el Tesoro recompró letras intranferibles al BCRA convirtiéndose en reservas de libre disponibilidad.

La inflación continuó descendiendo hasta el mes de noviembre, donde observó un estancamiento.

Luego, durante febrero-abril mostró una aceleración ante la expectativa de cambio de régimen, volviendo a desacelerar hacia fines del ejercicio.

El plano fiscal se destacó por la consolidación del superávit primario tras la eliminación del impuesto país en dic-24. A su vez, el ejecutivo avanzó con la eliminación de aranceles e impuestos internos a la importación y aplicó una baja transitoria de retenciones a la soja, trigo y maíz en febrero.

El BCRA continuó reduciendo la tasa de interés en busca de minimizar la nominalidad de la economía. A partir de febrero, este descenso de tasa de interés se estabilizó en niveles de 29% TNA por el mayor crecimiento del stock de letras del Tesoro y una mayor demanda de liquidez de los bancos para financiar el crecimiento del crédito.

Tras el acuerdo con el FMI, el Gobierno buscará consolidar el anclaje de expectativas para reducir la inflación y estabilizar las variables macroeconómicas de cara a las elecciones legislativas. El Gobierno buscará un buen resultado en las urnas para ganar fuerza en el Congreso y avanzar con las reformas estructurales de la economía.

Industria de la Construcción - Mercado Inmobiliario

En lo que respecta a la industria de la construcción se destaca el indicador del Costo de la Construcción, elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción, como uno de los indicadores más representativos y cuya evolución en el ejercicio presenta un incremento del 25,18%. En paralelo, a los efectos de comparar el citado índice para el mismo plazo temporal, destacamos que su evolución se encuentra por debajo del Índice de Precios al Consumidor (IPC INDEC), cuya variación alcanza un incremento del 39,42%, y del tipo de cambio dólar mayorista (Comunicación A 3500 - BCRA), cuya suba representa un 30,97%.

Por otro lado, el contexto descripto anteriormente tiene una estrecha repercusión sobre los niveles de actividad económica. De acuerdo a las últimas publicaciones del INDEC (Mayo 2025), el informe “Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE)” refleja una suba del 6,7% interanual para el rubro de la construcción; así también el informe de “Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción” destaca el incremento del 8,6% en el mismo período para su principal variable: el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC).

Respecto al mercado inmobiliario, con el regreso de los créditos hipotecarios y el blanqueo de capitales, contemplado en la Ley 27.743/2024, las operaciones de compraventa se potenciaron en el segundo semestre del 2024 y se mantuvieron durante el primer semestre del 2025. Esta tendencia se vio reflejada en la suba del 36,15% interanual del nivel de escrituras de compraventa de inmuebles efectuadas, de acuerdo a lo informado hasta la fecha por el colegio de escribanos de CABA. En línea con lo ya mencionado, se destaca el incremento de la incidencia de las escrituras con hipoteca por sobre el total de las escrituras, pasando del 3,70% al 17,07%, en comparación con el ejercicio anterior.

Industria de Fondos Comunes de Inversión Cerrados

De acuerdo con la información pública provista por la Comisión Nacional de Valores (CNV), los recursos obtenidos por medio de la emisión de este tipo de instrumento en los últimos 12 meses alcanzaron los \$20.571 millones. Del total de recursos señalados, un 97,22% corresponden a FCIC Inmobiliarios.

GSS Inmobiliario I FCIC es el primer fondo cerrado administrado por Grupo SS S.A. SGFCI en conjunto con Banco de Valores S.A. en su carácter de Sociedad Depositaria, destinado a

inversores calificados y cuyo objeto tiene impacto directo en la economía real a través de inversiones en activos inmobiliarios.

Durante el desarrollo del ejercicio, el FCIC mantiene una inversión inmobiliaria mediante el “Fideicomiso Oliden”, donde cuenta con una participación del 94% en carácter de fiduciante y beneficiario. El citado fideicomiso lleva adelante el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario ubicado en el barrio de Liniers de CABA, el cual presenta un grado de avance físico del 100% y se encuentra en proceso de comercialización de sus unidades funcionales.

Así mismo, respecto a la Inversión que mantenía el FCIC mediante la Línea de Crédito con Midtown S.A., el tomador opto por ejecutar la cláusula de precancelación, abonando la totalidad de la deuda más los accesorios correspondientes.

Por último, en línea con el objeto específico del fondo, se continúa trabajando a fin de identificar oportunidades para el desarrollo inmobiliario que permitan la apreciación del patrimonio neto del fondo y de este modo maximizar la rentabilidad de los cuotapartistas.

Buenos Aires, 25 de agosto de 2025.

Luciano Mo

Presidente

Grupo SS S.A. SGFCI

A continuación, se pasa a considerar el siguiente punto del orden del día.

2. Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la documentación contable del Fondo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025.

La Comisión Fiscalizadora, habiendo examinado la documentación contable del Fondo mencionada precedentemente, ha preparado el informe que se transcribirá en los libros rubricados del Fondo. Por unanimidad se toma conocimiento del informe de la Comisión Fiscalizadora respecto del Fondo. Acto seguido, se pone a consideración el último punto del orden del día.

3. Aprobación de Mecanismo de Prescendencia de Asamblea de Cuotapartistas.

Señala el Sr. Presidente que el Reglamento de Gestión del Fondo prevé la posibilidad de prescindir de la asamblea de cuotapartistas cuando la sociedad gerente obtuviere el consentimiento de la mayoría de las cuotapartes emitidas y en circulación con derecho a voto conforme el procedimiento allí descripto (Capítulo 14, Sección 6). El Sr. presidente propone aprobar la implementación del mecanismo de prescendencia de asamblea para:

- (i) La aprobación de los estados contables anuales (estado de situación patrimonial, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo, notas y anexo) y la memoria explicativa correspondiente a los estados contables anuales del Fondo cerrados al 30 de junio de 2025, así como la gestión de la sociedad gerente.
- (ii) La ratificación de la posibilidad del Fondo de invertir en activos relacionados con la sociedad gerente, la sociedad depositaria, el desarrollador, el administrador inmobiliario y/o sus compañías vinculadas.
- (iii) La ratificación de la incorporación de los siguientes posibles activos específicos del Fondo: “Derechos personales (con sus eventuales garantías reales, personales o fiduciarias) por operaciones de financiamiento a favor de sociedades cuya actividad principal sea la explotación comercial de activos inmobiliarios y/o fideicomisos inmobiliarios y/u otros vehículos de inversiones con objetivos análogos” y “Obligaciones negociables y certificados de participación o valores representativos de deuda en fideicomisos financieros (con o sin oferta pública) cuyo destino de los fondos (i) se vincule directamente con la inversión en Proyectos Inmobiliarios y (ii) el emisor

sea una sociedad constituida en la República Argentina cuya actividad principal sea la inversión y/o administración de Proyectos Inmobiliarios.”.

Luego de un intercambio de opiniones, la moción resulta aprobada por unanimidad

No habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:00 horas.

Luciano Mo

Carlos Casto

Paula Maretto

Daniel Muzzalupo