GSS INMOBILIARIO I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

Memoria y Estados Contables

Correspondientes al ejercicio económico iniciado el 01 de julio de 2024 finalizado el 30 de junio de 2025 presentado en forma comparativa – (Nota 2.4)

Ejercicio Económico N° 4

(En pesos) – (Nota 2.2)

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 intransferibles 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

GSS INMOBILIARIO I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

Correspondiente al ejercicio económico iniciado el 01 de julio de 2024 y finalizado el 30 de junio de 2025.

Actividad principal	Inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda
CUIT del Fondo Común de Inversión Cerrado	30-71737944-2
Fecha del Reglamento de Gestión	25 de agosto de 2021.
Objeto del Fondo común de Inversión Cerrado	El fondo tiene como objeto especial la inversión en desarrollos inmobiliarios de vivienda.
Número de inscripción en la CNV	1.224
Plazo de duración del Fondo	Ocho años contados desde la fecha de liquidación, integración y emisión de cuotas partes del primer tramo de emisión
Fecha de cierre de ejercicio	30 de junio de cada año calendario.

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

Sociedad Depositaria	Banco Valores S.A
Domicilio legal	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad principal	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 30 de junio de 2025 y 2024
(en pesos) – (Nota 2.2)

ACTIVO	30/06/2025	30/06/2024	PASIVO	30/06/2025	30/06/2024
ACTIVO CORRIENTE			**PASIVO CORRIENTE**		
Caja y bancos (Nota 5.1)	1.788.120	3.047.762	Deudas comerciales (Nota 5.4)	74.520.726	80.909.713
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	4.657.333.301	2.019.324.981	Deudas fiscales (Nota 5.5)	51.614	3.515.413
Otros créditos (Nota 5.3)	71.658.163	39.242.431			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**4.730.779.584**	**2.061.615.174**	**TOTAL PASIVO CORRIENTE**	**74.572.340**	**84.425.126**
ACTIVO NO CORRIENTE			**TOTAL PASIVO**	**74.572.340**	**84.425.126**
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo II)	10.335.753.198	14.501.368.341			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**10.335.753.198**	**14.501.368.341**	**PATRIMONIO NETO** (según estado respectivo)	**14.991.960.442**	**16.478.558.389**
TOTAL ACTIVO	**15.066.532.782**	**16.562.983.515**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO**	**15.066.532.782**	**16.562.983.515**

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 ejercicios económicos
finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Nota 2.4)
(en pesos) – (Nota 2.2)

	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de inversiones en activos específicos (Anexo II)	(706.860.491)	2.628.547.731
Gastos de administración (Anexo III)	(371.870.540)	(450.526.554)
Gastos de comercialización (Anexo III)	(9.609.814)	(32.894.898)
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(398.257.102)	(7.004.314.418)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	**(1.486.597.947)**	**(4.859.188.139)**
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado del ejercicio – pérdida	**(1.486.597.947)**	**(4.859.188.139)**

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 ejercicios económicos
finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Nota 2.4)
(en pesos) – (Nota 2.2)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 30/06/2025	Total del patrimonio neto 30/06/2024
Suscripción inicial	3.000.000.000	42.611.403.925	45.611.403.925	(29.132.845.536)	16.478.558.389	21.337.746.528
Resultado del ejercicio - pérdida	-	-	-	(1.486.597.947)	(1.486.597.947)	(4.859.188.139)
Saldos al cierre del ejercicio	**3.000.000.000**	**42.611.403.925**	**45.611.403.925**	**(30.619.443.483)**	**14.991.960.442**	**16.478.558.389**

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 ejercicios económicos
finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Nota 2.4)
(en pesos) – (Nota 2.2)

	30/06/2025	30/06/2024
Variación del efectivo (Nota 3.5)		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.022.372.743	8.013.004.308
Efectivo al cierre del ejercicio	136.161.207	2.022.372.743
Disminución neta del efectivo	**(1.886.211.536)**	**(5.990.631.565)**
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del ejercicio – pérdida	(1.486.597.947)	(4.859.188.139)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) / Disminución en otros créditos	(32.415.732)	4.622.642.032
Disminución neta en deudas comerciales	(6.388.987)	(41.257.943)
(Disminución) / Aumento en deudas fiscales	(3.463.799)	3.515.413
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	**(1.528.866.465)**	**(274.288.637)**
Actividades de inversión		
Aumento neto de inversiones corrientes	(4.522.960.214)	-
Disminución / (Aumento) de inversiones no corrientes	4.165.615.143	(5.716.342.928)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	**(357.345.071)**	**(5.716.342.928)**
Disminución neta del efectivo	**(1.886.211.536)**	**(5.990.631.565)**

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

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.

Al 30 de junio de 2025 el fondo mantiene su calidad de Fiduciante en el Fideicomiso Oliden. En relación a 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.

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.

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.

El Reglamento de Gestión del Fondo establece un Período de Formación de Activos Específicos de 18 meses desde el inicio de actividades. Esta formación de activos específicos requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata, permitiendo realizar Inversiones transitorias durante este período por hasta el 100% del patrimonio del Fondo. Con fecha 6 de junio de 2023, la Sociedad Gerente decidió extender este período 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

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

1.2 Políticas y planes de inversión (Cont.)

Dada la precancelación de la línea de Crédito con Midtown S.A., al 30 de junio de 2025 el rubro Inversiones en Activos Específicos representa el 68% del patrimonio neto. A partir de lo señalado, el fondo cuenta con 365 días para reinvertir el producido de dicha operación, de acuerdo a lo establecido en el capítulo 5.4 del RG.

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 último trimestre de 2023 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 procedió 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

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 Nº 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).

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

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

2.2 – Reexpresión a moneda homogénea (Cont.)

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 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

Los presentes estados contables se encuentran presentados en forma comparativa, con el ejercicio anterior.

De corresponder, se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los saldos al 30 de junio de 2024 a efectos de hacer comparativa la presentación con los correspondientes al 30 de junio de 2025.

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

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.

Al 30 de junio de 2025 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 ejercicio.

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

- **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 $ 10.995.482.126. La inversión se encuentra valuada al valor patrimonial proporcional según el patrimonio neto del fideicomiso.

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.

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.

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

3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES (Cont.)

3.6 – Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado en el poder adquisitivo de la moneda (Cont.)

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 junio de 2025 el patrimonio del fondo está conformado de la siguiente manera:

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotapartes	Valor de las Cuotapartes expresado en Moneda del Fondo
30/06/2025	3.000.000.000	4,997320

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 junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
5.1 - Caja y bancos		
Bancos en moneda nacional	1.788.120	3.047.762
Total caja y bancos	**1.788.120**	**3.047.762**

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

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

	30/06/2025	30/06/2024
5.2 - Inversiones		
Corrientes		
Inversiones transitorias (Anexo I)	4.657.333.301	2.019.324.981
Total inversiones Corrientes	**4.657.333.301**	**2.019.324.981**
No Corrientes		
Inversiones en activos específicos (Anexo II)	10.335.753.198	14.501.368.341
Total inversiones No Corrientes	**10.335.753.198**	**14.501.368.341**
5.3 - Otros créditos		
Saldo a favor impuesto al valor agregado	66.802.577	39.242.431
Percepciones y retenciones impuesto a las ganancias	4.855.586	-
Total otros créditos corrientes	**71.658.163**	**39.242.431**
5.4 - Deudas comerciales		
Proveedores	5.202.420	5.200.189
Provisión honorarios	69.318.306	75.709.524
Total Deudas comerciales	**74.520.726**	**80.909.713**
5.5 - Deudas fiscales		
Corrientes		
Provisión de Ingresos brutos	51.614	3.515.413
Total deudas fiscales corrientes	**51.614**	**3.515.413**

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

Los créditos y deudas a pagar al 30 de junio de 2025 y 2024 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:

	30/06/2025		30/06/2024	
	Créditos	**Deudas**	**Créditos**	**Deudas**
A vencer				
- Hasta 3 meses	-	74.572.340	-	84.425.126
Sin plazo	71.658.163	-	39.242.431	-
Total	**71.658.163**	**74.572.340**	**39.242.431**	**84.425.126**

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

7. – EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN EN ACTIVOS ESPECÍFICOS

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

1- Fideicomiso Oliden

Saldo al 30-06-2024 (a moneda junio 2025)	8.004.141.230
Aportes del ejercicio (a moneda histórica)	553.128.025
Imputado a resultados por posición monetaria neta	3.280.101.637
Subtotal	11.837.370.892
Resultado del ejercicio	(1.501.617.694)
Subtotal Fideicomiso Oliden al 30-06-2025	**10.335.753.198**

2 - Línea de crédito Midtown

Capital prestado	665.000.000
Actualización de capital del ejercicio	2.199.767.291
Precancelación	(2.864.767.291)
Subtotal Línea de crédito Midtown al 30-06-2025	**-**

Total de Inversiones en activos específicos al 30-06-2025	**10.335.753.198**

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 cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

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 30 de junio de 2025 y 2024
(en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO I

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
Transitorias			
Títulos públicos en pesos			
(TX25) Bono Tesoro Nacional CER 09/11/2025	70.260.000	12,5534	882.005.213
(TX26) Bono del Tesoro $ CER 09/11/2026	65.900.000	14,6661	966.497.823
(TZXD5) Boncer Vto 15/12/2025	486.300.000	2,0815	1.012.223.529
(TZXM6) Boncer $ Cupon Cero 31/03/2026	524.300.000	1,6202	849.476.910
(TZXO5) Boncer Vto 31/10/2025	680.700.000	1,1940	812.756.739
Total Títulos públicos en pesos			4.522.960.214
Fondos comunes de inversión (1)			
Alpha Pesos Clase A	1.742.561	77,1124	134.373.087
Total Fondos comunes de inversión			134.373.087
Total Inversiones transitorias			**4.657.333.301**
Total inversiones al 30/06/2025			**4.657.333.301**
Total inversiones al 30/06/2024			**2.019.324.981**

(1) Ver Nota 3.5

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 30 de junio de 2025 y 2024
(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	10.995.482.126	(1.597.465.632)	94%	10.335.753.198	(1.501.617.694)
Inversión Línea Crédito Midtown					-	794.757.203
Total al 30/06/2025					**10.335.753.198**	**(706.860.491)**
Total al 30/06/2024					**14.501.368.341**	**2.628.547.731**

(1) Según Estados Contables al 30/06/2025

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 30 de junio de 2025 y 2024
(en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO III

Rubros	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 30/06/2025	Total al 30/06/2024
Honorarios	367.580.551	-	367.580.551	433.841.974
Gastos Bancarios	1.257.933	-	1.257.933	955.991
Gastos y aranceles mercado	1.438.863	-	1.438.863	1.346.105
Gastos legales	19.119	-	19.119	12.994.717
Impuestos, tasas y contribuciones	1.574.074	-	1.574.074	1.387.767
Impuesto a los ingresos brutos	-	9.609.814	9.609.814	32.894.898
Total al 30/06/2025	**371.870.540**	**9.609.814**	**381.480.354**	**-**
Total al 30/06/2024	**450.526.554**	**32.894.898**	**-**	**483.421.452**

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

brea solans & asociados

Reconquista 1088, Piso 9
C1003ABV - Buenos Aires - Argentina.
Tel.: +54 (11) 7701-5100
www.breasolans.com.ar

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO,** que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y Anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos mencionados previamente presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** al 30 de junio de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante indistintamente “FACPCE”) adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante indistintamente “CPCECABA”). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el apartado 5. de nuestro informe. Somos independientes de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

La Dirección de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** es responsable de la otra información, que comprende la memoria. Esa otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. En consecuencia, manifestamos que no tenemos nada que informar al respecto.

4. <u>Responsabilidades de la Dirección de GRUPO SS S.A SOCIEDAD GERENTE DE F.C.I en relación con los estados contables</u>

La Dirección de **GRUPO SS S.A SOCIEDAD GERENTE DE F.C.I** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la FACPCE y aprobadas por el CPCECABA, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

5. <u>Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoria de los estados contables.</u>

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO.**

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar

dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados contables de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** al 30 de junio de 2025 citados en el apartado 1. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de acuerdo con normas legales vigentes.

b) Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 30 de junio de 2025 no existían deudas devengadas ni exigibles a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

c) En virtud de lo requerido por el artículo N° 34 de la Sección VII del Capítulo II del Título V de las Normas (N.T. 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos, en lo que es materia de nuestra competencia, que no tenemos observaciones que formular sobre: a) el cumplimiento de las políticas de inversión y los objetivos del Fondo, b) las cláusulas contenidas en el Reglamento de Gestión, c) la valuación de los activos del Fondo en función de las normas de aplicación establecidas en el Reglamento de Gestión, las cuales se encuentran en línea con lo establecido por las normas contables profesionales, d) el proceso de control interno para el debido cumplimiento de las normas, y e) los sistemas de información para registrar el origen y la aplicación de los fondos en las transacciones que se efectúen con activos del Fondo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de agosto de 2025.

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 por la comisión fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los directores

I. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos integrantes de la comisión fiscalizadora, la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos vigentes, acerca de los estados contables de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 8 y los anexos I a III explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

Manifestamos que, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, contemplan, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** al 30 de junio de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha. Asimismo, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular con relación a la memoria de los directores en cuanto al cumplimiento con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

II. FUNDAMENTO DE LA MANIFESTACIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. Nº 96/2023 del CPCECABA.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por **Daniel Ricardo Muzzalupo**, quien emitió su informe de fecha 25 de agosto de 2025 y manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. Nº 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Dado que no es responsabilidad de la comisión fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los directores.

Asimismo, con relación a la memoria de los directores correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control, no teniendo, en lo que es materia de nuestra competencia, observaciones que formular.

Dejamos expresa mención que somos independientes de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

III. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE GRUPO SS S.A SOCIEDAD GERENTE DE F.C.I EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de **Grupo SS S.A. Sociedad Gerente de F.C.I** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los Directores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

IV. RESPONSABILIDADES DE LA COMISION FISCALIZADORA.

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre los documentos mencionados en el apartado I, manifestando que los mismos contemplan, en todos sus aspectos significativos, el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley General de Sociedades y las normas profesionales vigentes.

Consideramos que nuestro trabajo y el informe de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar en nuestro informe que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a) Los estados contables adjuntos y el correspondiente inventario surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

b) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndicos conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de agosto de 2025.

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