

GSS INMOBILIARIO I

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

Estados Contables

Correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 presentado en forma comparativa – (Nota 2.4)

Ejercicio Económico N° 5

(En pesos) – (Nota 2.2)

GSS INMOBILIARIO I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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
Estado de Situación Patrimonial

Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025
(en pesos) – (Nota 2.2)

ACTIVO	31/12/2025	30/06/2025	PASIVO	31/12/2025	30/06/2025
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1)	2.670.378	2.043.712	Deudas comerciales (Nota 5.5)	142.446.457	85.172.622
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	3.411.159.935	5.323.046.473	Deudas fiscales (Nota 5.6)	200.716	58.992
Otros créditos (Nota 5.3)	706.837.497	81.900.888			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.120.667.810	5.406.991.073	TOTAL PASIVO CORRIENTE	142.647.173	85.231.614
ACTIVO NO CORRIENTE			TOTAL PASIVO	142.647.173	85.231.614
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo II)	9.724.202.174	11.813.132.333			
Propiedades de inversión (Nota 5.4 y Anexo III)	3.292.058.609	-			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	13.016.260.783	11.813.132.333	PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	16.994.281.420	17.134.891.792
TOTAL ACTIVO	17.136.928.593	17.220.123.406	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	17.136.928.593	17.220.123.406

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

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

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

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

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 2025 y 2024 (Nota 2.4)
(en pesos) – (Nota 2.2)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de inversiones en activos específicos (Anexo II)	25.347.717	(517.407.368)
Gastos de administración (Anexo IV)	(206.957.301)	(217.222.711)
Gastos de comercialización (Anexo IV)	(576.793)	(10.376.149)
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	41.576.005	(628.440.269)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(140.610.372)	(1.373.446.497)
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado del período – pérdida	(140.610.372)	(1.373.446.497)

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

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

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

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

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 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 31/12/2025	Total del patrimonio neto 31/12/2024
Suscripción inicial	3.000.000.000	49.131.038.749	52.131.038.749	(34.996.146.957)	17.134.891.792	18.833.982.117
Resultado del período - pérdida	-	-	-	(140.610.372)	(140.610.372)	(1.373.446.497)
Saldos al cierre del periodo	3.000.000.000	49.131.038.749	52.131.038.749	(35.136.757.329)	16.994.281.420	17.460.535.620

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

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

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

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

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 2025 y 2024 (Nota 2.4)
(en pesos) – (Nota 2.2)

	31/12/2025	31/12/2024
Variación del efectivo (Nota 3.6)		
Efectivo al inicio del ejercicio	5.325.090.185	2.311.448.077
Efectivo al cierre del período	3.413.830.313	5.579.940.217
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(1.911.259.872)	3.268.492.140
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado del período - pérdida	(140.610.372)	(1.373.446.497)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento en otros créditos	(624.936.609)	(3.431.909)
Aumento / (Disminución) neto en deudas comerciales	57.273.835	(4.964.673)
Aumento en deudas fiscales	141.724	2.706.905
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(708.131.422)	(1.379.136.174)
Actividades de inversión		
Aumento neto en propiedades de inversión	(3.292.058.609)	-
Disminución / (Aumento) de inversiones no corrientes	2.088.930.159	4.647.628.314
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(1.203.128.450)	4.647.628.314
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(1.911.259.872)	3.268.492.140

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. 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

1. – OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

1.1 Objeto del Fondo

El Fondo tiene como objeto especial la inversión directa o indirecta en (i) inmuebles destinados a vivienda; y (ii) inmuebles destinados a uso profesional, comercial o corporativo. En ambos casos: (i) con el objetivo de obtener una ganancia por la apreciación del valor del inmueble; y/o (ii) para obtener una renta derivado de su explotación sea por su locación, cesión de uso o cualquier forma jurídica válida análoga que permita generar ingresos para el Fondo.

Las inversiones vinculadas con el objeto especial se identifican en el Reglamento como “Proyectos Inmobiliarios” y serán definidos durante la vigencia del Fondo por la Sociedad Gerente (con la participación previa del Comité de Inversión si así lo decidiera la Sociedad Gerente), 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, la Normativa Aplicable exige que –salvo durante el Período de Formación de Activos Específicos y con las excepciones previstas en el Reglamento y en la Normativa Aplicable– al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de su patrimonio neto se encuentre invertido en Activos Específicos. Las inversiones en Proyectos Inmobiliarios deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo mantiene su calidad de Fiduciante en el Fideicomiso Oliden. Asimismo, con fecha 30 de septiembre de 2025 procedió a adquirir una unidad funcional y distintas unidades complementarias del “Edificio Plaza” situado en el complejo “Quartier Puerto Retiro”. (Ver Nota 7). Adicionalmente en el transcurso del trimestre se incorporaron inversiones en instrumentos del mercado capitales cuyo destino está vinculado con Proyectos Inmobiliarios.

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.
- Dentro de las categorías generales enunciadas de destino vivienda o profesional, comercial o corporativo, las inversiones directas en inmuebles podrán ser: (i) inmuebles completos o unidades funcionales destinadas a vivienda; (ii) inmuebles completos, unidades funcionales o fracciones destinados a uso profesional, comercial o corporativo.
- 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.

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.)

- 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.
- 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. Sin perjuicio de lo indicado, la Sociedad Gerente orientará las decisiones de inversión y desinversión considerando la cercanía de la finalización del plazo de vigencia del Fondo, y la necesidad de la liquidación de los Activos Específicos a efectos de realizar los pagos correspondientes a los Cuotapartistas en oportunidad de la liquidación del Fondo. Las decisiones de desinversión indicadas no configuran el supuesto de liquidación anticipada previsto en el Capítulo 11, Sección 2.

Se respetarán adicionalmente las siguientes pautas:

- El límite de inversión por Proyecto Inmobiliario será el 75% (setenta y cinco por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
- Por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) 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.

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.)

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

1.2 Políticas y planes de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 el rubro Inversiones en Activos Específicos representa el 76,59% del patrimonio neto (Ver Nota 7).

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.
- 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.
- 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.
- 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 personales 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.

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.)

1.5 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.

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.

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 (Cont.)

2.2 – Reexpresión a moneda homogénea (Cont.)

Por lo tanto, mediante su Resolución General 10/2018 (B.O. 28/12/2018), la Inspección General de Justicia (IGJ) dispuso que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o ejercicios intermedios deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea.

Asimismo, mediante dicha resolución determinó que, a los fines de la reexpresión de los estados contables, se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial,

que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general.

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

2.3 - Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la administración del fondo realice estimaciones y evaluaciones que afecten el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el periodo / ejercicio, según corresponda. 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 2025.

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 2024.

Se hicieron ciertas reclasificaciones sobre los saldos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, a efecto de hacer comparativa la presentación con el correspondiente ejercicio / período finalizado el 31 de diciembre de 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
Notas a los estados contables (Cont.)

3. – PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

3.1 - Rubros monetarios

Caja y bancos, otros créditos y deudas en moneda local se encuentran valuados a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del periodo, según las cláusulas específicas de cada operación. Los valores así obtenidos no difieren significativamente con sus valores descontados.

3.2 – Inversiones

• **3.2.1 Inversiones Transitorias:**

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.

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 31 de diciembre 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 período.

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

• **3.2.2 Inversiones no corrientes:**

El fondo posee:

- 94% de tenencia sobre el Fideicomiso Oliden. Al cierre del período el patrimonio neto del fideicomiso asciende a \$ 8.879.772.179. La inversión se encuentra valuada al valor patrimonial proporcional según el patrimonio neto del fideicomiso.
- Inversiones en obligaciones negociables relacionados a proyectos de inversión o sociedades dedicadas a esta actividad. Las mismas se encuentran valuadas a su valor de cotización al cierre del periodo. Ver Anexos I y II

3.3 Propiedades de inversión:

Las propiedades de inversión corresponden a un inmueble que será destino al alquiler, el mismo se encuentra valuado a su costo y forman parte de los activos específicos. En ejercicios futuros, cuando se encuentre operativo, la compañía los valuara a su valor recuperable. (Ver nota 5.6)

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.)

3.4 - 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.

3.5 - Patrimonio neto

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

3.6 - Estado de flujo de efectivo

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

3.7 – 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.

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.)

4. – PATRIMONIO DEL FONDO. VALOR DE CUOTAPARTES Y CUOTAPARTES (Cont.)

• **Valor del patrimonio**

Al 31 de diciembre 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
31/12/2025	3.000.000.000	5,664761

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 2025 y al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31/12/2025	30/06/2025
5.1 - Caja y bancos		
Bancos en moneda nacional	2.670.378	2.043.712
Total caja y bancos	2.670.378	2.043.712
5.2 - Inversiones		
Corrientes		
Inversiones transitorias (Anexo I)	3.411.159.935	5.323.046.473
Total inversiones Corrientes	3.411.159.935	5.323.046.473
No Corrientes		
Activos Específicos (Anexo I y II)	1.377.216.326	-
Inversiones en activos específicos (Anexo II)	8.346.985.848	11.813.132.333
Total inversiones No Corrientes	9.724.202.174	11.813.132.333
5.3 - Otros créditos		
Saldo a favor impuesto al valor agregado 1° párrafo	689.739.424	65.889.651
Saldo a favor impuesto al valor agregado 2° párrafo	9.172.699	10.461.601
Percepciones y retenciones impuesto a las ganancias	4.855.586	5.549.636
Saldo a favor ingresos brutos	3.069.788	-
Total otros créditos	706.837.497	81.900.888
5.4 Propiedades de inversión		
Propiedad de inversión (Anexo III)	3.292.058.609	-
Total propiedades de inversión	3.292.058.609	-
5.5 - Deudas comerciales		
Proveedores	63.070.958	5.946.046
Provisión honorarios	79.375.499	79.226.576
Total Deudas comerciales	142.446.457	85.172.622
5.6 - Deudas fiscales		
Provisión de Ingresos brutos	-	58.992
Retención impuesto a las ganancias	200.716	-
Total deudas fiscales	200.716	58.992

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.)

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 2025 y al 30 de junio de 2025 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:

	31/12/2025		30/06/2025	
	Créditos	Deudas	Créditos	Deudas
A vencer				
- Hasta 3 meses	-	142.647.173	-	85.231.614
Sin plazo	706.837.497	-	81.900.888	-
Total	706.837.497	142.647.173	81.900.888	85.231.614

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 (Nota 3.2 y Anexo II)

Saldo al 30-06-2025 (a moneda diciembre 2025)	10.335.753.198
Restitución de aportes y ajuste de aportes	(3.491.494.202)
Imputado a resultados por posición monetaria neta	1.477.379.135
<i>Subtotal</i>	8.321.638.131
Resultado del ejercicio	25.347.717
Subtotal Fideicomiso Oliden al 31-12-2025	8.346.985.848

2 - Edificio Plaza - Quartier Puerto Retiro (Nota 3.3 y Anexo III)

Inmueble – Oficina	2.865.798.898
Equipamiento Oficina	426.259.711

Subtotal Edificio Plaza - Quartier Puerto Retiro al 31-12-2025 **3.292.058.609**

3- Obligaciones negociables relacionadas a proyectos inmobiliarios (Nota 3.2 y Anexo I) **1.377.216.326**

Total de Inversiones en activos específicos al 31-12-2025 **13.016.260.783**

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.)

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. 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
Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025
(en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO I

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
Transitorias			
Títulos públicos en pesos			
Bono del Tesoro \$ CER 09/11/2026	65.900.000	11,5210	759.231.617
Boncer \$ vto 30/06/2026	318.000.000	3,2266	1.026.048.274
Boncer \$ Cupon Cero 31/03/2026	394.300.000	1,9410	765.355.380
Boncer \$ Cupon Cero Vto 30/10/2026	392.900.000	1,3031	511.989.440
Total Títulos públicos en pesos			3.062.624.711
Fondos comunes de inversión en pesos			
Allaria Ahorro - Clase B	2.861.344	94,5170	270.445.648
Alpha pesos – Clase A	69.191	89,4862	6.191.624
Total Fondos comunes de inversión en pesos			276.637.272
Fondos comunes de inversión en dólares			
Alpha dólar- Clase A	49.554	1.450,8875	71.897.952
Total Fondos comunes de inversión en dólares			71.897.952
Total Inversiones transitorias			3.411.159.935
Activos Específicos			
Obligaciones negociables en dólares			
ON IRSA C14 u\$s Vto 22/06/2028	408.000	979,5600	399.660.472
ON IRSA C18 u\$s Vto 28/02/2027	200.000	1.538,7907	307.758.144
ON IRSA C20 Vto 10/06/2026	238.700	1.492,2272	356.194.630
ON IRSA C24 Vto. 31/03/2035	200.000	1,568,0154	313.603.080
Total obligaciones negociables en dólares			1.377.216.326
Total Inversiones Activos Específicos			1.377.216.326
Total inversiones al 31/12/2025			4.788.376.261
Total inversiones al 30/06/2025			5.323.046.473

(1) Ver Nota 3.5

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
Inversiones en activos específicos

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio 2025
(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 Oriden (1)	Fideicomiso de desarrollo inmobiliario	8.879.772.179	26.965.656	94%	8.346.985.848	25.347.717
Obligaciones negociables actividad inmobiliaria (Nota 3.2 y Anexo I)					1.377.216.326	-
Total al 31/12/2025					9.724.202.174	25.347.717
Total al 30/06/2025					11.813.132.333	807.898.211

(1) Según Estados Contables al 31/12/2025

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 COMUN DE INVERSION CERRADO
Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025
(en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO III

Rubros	Valores de incorporación			Valores netos resultante 31/12/2025
	Al inicio del ejercicio	Altas del ejercicio	Al cierre del ejercicio	
Edificio Plaza - Quartier Puerto Retiro	-	3.292.058.609	3.292.058.609	3.292.058.609
Totales al 31/12/2025	-	3.292.058.609	3.292.058.609	3.292.058.609

Totales al 30/06/2025	-	-	-	-
------------------------------	----------	----------	----------	----------

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
Información requerida por el Art. 64 Inc. b) de la Ley 19.550
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO IV

Rubros	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Honorarios	203.670.355	-	203.670.355	214.987.568
Gastos Bancarios	946.304	-	946.304	639.026
Gastos y aranceles mercado	1.187.234	-	1.187.234	474.752
Gastos legales	10.827	-	10.827	21.852
Impuestos, tasas y contribuciones	1.142.581	-	1.142.581	1.099.513
Impuesto a los ingresos brutos	-	576.793	576.793	10.376.149
Total al 31/12/2025	206.957.301	576.793	207.534.094	
Total al 31/12/2024	217.222.711	10.376.149		227.598.860

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
Moneda Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025
(en pesos) – (Nota 2.2)

ANEXO V

Concepto	Clase de moneda	Monto en moneda	Tipo de cambio	Monto en pesos
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Inversiones				
Fondos comunes de inversión en dólares				
Alpha Dólar- Clase A	U\$S	49.722	1.446	71.897.952
Total Fondos comunes de inversión en dólares				71.897.952
Subtotal				71.897.952
TOTAL ACTIVO				71.897.952
Total al 31/12/2025				71.897.952
Total al 30/06/2025				-

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

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 2025, 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 V.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el estado de situación patrimonial del ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025.

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 anterior finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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 (FACPCE). 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 Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

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 2025 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 2025, 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, 11 de febrero de 2026.

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

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Sres. Directores de

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 LOS 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 2025 y al 30 de junio de 2025.
- b) Estado de resultados correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- 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 2026 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 2025 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 2025 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, 11 de febrero de 2026.

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