

# **GSS INMOBILIARIO I**

## **FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**

### **Estados Contables**

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 – (Nota 2.4)

Ejercicio Económico N°2

(En pesos) – (Nota 2.2)

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

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.

---

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

---

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

---

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

---

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022  
(en pesos) – (Nota 2.2)

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 5.1)	1.992.418	2.878.184	Deudas comerciales (Nota 5.4)	18.660.679	21.411.741
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	492.551.347	604.525.657			
Otros créditos (Nota 5.3)	2.250.000.000	2.744.471.379			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.744.543.765</b>	<b>3.351.875.220</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>18.660.679</b>	<b>21.411.741</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>Total Pasivo</b>	<b>18.660.679</b>	<b>21.411.741</b>
Inversiones (Nota 5.2 y Anexo I)	557.890.835	508.521.853			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>557.890.835</b>	<b>508.521.853</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado respectivo)	<b>3.283.773.921</b>	<b>3.838.985.332</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.302.434.600</b>	<b>3.860.397.073</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>3.302.434.600</b>	<b>3.860.397.073</b>

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

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022  
(Nota 2.4)  
(en pesos) – (Nota 2.2)

	<b>30/09/2022</b>
Gastos de administración (Anexo II)	(21.055.936)
Resultado inversiones permanentes	75.389.402
Resultados financieros y por tenencia y resultados generados por cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(609.544.877)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<b>(555.211.411)</b>
Impuesto a las ganancias	-
<b>Resultado del período - pérdida</b>	<b>(555.211.411)</b>

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

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

**GSS INMOBILIARIO I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO**  
**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Nota 2.4)

(en pesos) – (Nota 2.2)

Rubros	Cuotapartes	Ajuste de cuota partes	Total	Resultados no asignados	Total del patrimonio neto 30/09/2022
Suscripcion inicial	3.000.000.000	1.982.205.225	4.982.205.225	(1.143.219.893)	3.838.985.332
Resultado del período - perdida	-	-	-	(555.211.411)	(555.211.411)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>1.982.205.225</b>	<b>4.982.205.225</b>	<b>(1.698.431.304)</b>	<b>3.283.773.921</b>

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

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022  
(Nota 2.4)  
(en pesos) – (Nota 2.2)

	<b>30/09/2022</b>
<b><u>Variación del efectivo (Nota 3.5)</u></b>	
Efectivo al inicio del ejercicio	607.403.841
Efectivo al cierre del periodo	494.543.765
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>(112.860.076)</b>
<b><u>Causas de las variaciones del efectivo</u></b>	
<b><u>Actividades operativas</u></b>	
Resultado del período - pérdida	(555.211.411)
<b>Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de actividades operativas</b>	
Impuesto a las ganancias	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>	
Disminución neta en otros créditos	494.471.379
Disminución neta en deudas comerciales	(2.751.062)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas</b>	<b>(63.491.094)</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>	
Disminución neta de inversiones no corrientes	(49.368.982)
<b>Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación</b>	<b>(49.368.982)</b>
<b>Variación neta del efectivo</b>	<b>(112.860.076)</b>

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

BREA SOLANS & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. 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**

Correspondientes al período de tres meses y finalizado el 30 de septiembre de 2022

(Nota 2.4)

(en pesos) – (Nota 2.2)

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

**1.1 Objeto del Fondo**

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

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

El Fondo es un fondo común de inversión cerrado por su objeto, y por lo tanto salvo durante el Período de Formación de Activos Específicos debe poseer al menos el 75% de su patrimonio neto invertido en Activos Específicos.

Durante el período se registró la participación del Fideicomiso Oliden.

**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.

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.)**

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

- 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.
- 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.

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.)**

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

Dado que el fondo está iniciando sus actividades específicas y eso requiere plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de decisiones que no pueden realizarse de manera inmediata, el reglamento de gestión prevé que se podrán realizar Inversiones transitorias durante el período de Formación de Activos Específicos por hasta el 100% del patrimonio del Fondo.

**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 a la fecha de cierre de los presentes estados contables se había integrado el 25%. La integración restante (75%) deberá completarse en pesos, en un plazo máximo de 36 meses. La determinación de las fechas y montos de cada integración corresponderá a la sociedad gerente, de acuerdo a las operaciones e inversiones en activos específicos.

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

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

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

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

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

**2.2 – Reexpresión a moneda homogénea**

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

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

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados contables, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias.

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

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

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.)**

**2.2 – 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 período. 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 ejercicio económico irregular finalizado el 30 de junio de 2022.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, no están presentados en forma comparativa dado que no existe información comparativa por el mismo período del ejercicio anterior

**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 período, 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.

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

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.)**

**3.2 – Inversiones (Cont.)**

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

Al 30 de septiembre de 2022 las inversiones están valuadas según lo establecido en la mencionada resolución.

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

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

- **3.2.2 Inversiones en activos Específicos:**

La inversión en el Fideicomiso Oliden, se encuentra valuada al valor patrimonial proporcional según el Patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2022.

**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.

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.

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**

• **Cuotapartes de copropiedad:**

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

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

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

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

• **Valor del patrimonio:**

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

Fecha de los EECC	Cantidad de Cuotapartes	Valor de las Cuotapartes expresado en Moneda del Fondo
30/09/2022	3.000.000.000	1,0946

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

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

	30/9/2022	30/6/2022
<b>5.1 - Caja y bancos</b>		
Bancos en moneda nacional	1.992.418	2.878.184
<b>Total caja y bancos</b>	<b>1.992.418</b>	<b>2.878.184</b>
<b>5.2 - Inversiones</b>		
<b>Corrientes</b>		
Inversiones transitorias (Anexo I)	492.551.347	604.525.657
<b>Total inversiones Corrientes</b>	<b>492.551.347</b>	<b>604.525.657</b>
<b>No Corrientes</b>		
Inversiones permanentes (Anexo I)	557.890.835	508.521.853
<b>Total inversiones No Corrientes</b>	<b>557.890.835</b>	<b>508.521.853</b>
<b>5.3 - Otros créditos</b>		
Aportes a integrar	2.250.000.000	2.744.471.379
<b>Total otros créditos corrientes</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>2.744.471.379</b>

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI

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

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

	30/9/2022	30/6/2022
<b>5.4 - Deudas comerciales</b>		
Proveedores	657.141	636.975
Provisión honorarios	18.003.538	20.774.766
<b>Total Deudas comerciales</b>	<b>18.660.679</b>	<b>21.411.741</b>

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

Los créditos y deudas a pagar al 30 de septiembre de 2022 no devengan interés, ni ningún tipo de actualización o renta. La composición de los créditos y deudas según su plazo estimado de cobro o pago es la siguiente:

	30/09/2022	
	Créditos	Deudas
A vencer		
- Hasta 3 meses	-	18.660.679
- Más de 12 meses	-	-
Sin plazo	2.250.000.000	-
<b>Total</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>18.660.679</b>

**7 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

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

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

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

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 septiembre de 2022 y 30 de junio 2022  
(en pesos) – (Nota 2.2)

**ANEXO I**

Detalle	Cantidad	Cotización	Importe
<b>Corrientes</b>			
<b>Títulos públicos en pesos</b>			
(X16D2) Lecer \$ vto 16/12/2022	56.565.000	1,4681	83.042.835
(X17F3) Lecer \$ vto. 17/02/2023	71.230.000	1,4800	105.420.847
(X20E3) Lecer \$ vto 20/01/2023	58.000.000	1,5323	88.873.628
(X21A3) Lecer \$ vto. 21/04/2023	105.670.000	1,4109	149.091.810
(X21O2) Lecer Vto. 21/10/2022	19.400.000	1,5741	30.537.395
			<b>456.966.515</b>
<b>Fondos comunes de inversión</b>			
Alpha pesos	2.315.463	15,3683	35.584.832
			<b>492.551.347</b>
<b>Total Inversiones Corrientes</b>			
<b>No corrientes</b>			
Fideicomiso Oliden			557.890.835
			<b>557.890.835</b>
<b>Total Inversiones No Corrientes</b>			
<b>Total inversiones al 30/09/2022</b>			<b>1.050.442.182</b>
<b>Total inversiones al 30/06/2022</b>			<b>1.113.047.510</b>

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

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

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

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 septiembre de 2022.  
(en pesos) – (Nota 2.2)

**ANEXO II**

Rubros	Total	Gastos de Administración
Honorarios	20.818.775	20.818.775
Gastos Bancarios	29.888	29.888
Gastos y aranceles mercado	87.374	87.374
Gastos legales	3.648	3.648
Impuestos, tasas y contribuciones	116.251	116.251
<b>Totales al 30/09/2022</b>	<b>21.055.936</b>	<b>21.055.936</b>

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

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

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

Luciano Mo  
Presidente  
Grupo SS S.A SGFCI



## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE 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**

#### **1. Identificación de los estados contables 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 30 de septiembre de 2022, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y los anexos I y II.

El estado de situación patrimonial se presenta comparativo con el ejercicio económico irregular finalizado el 30 de junio de 2022.

El estado de resultados, de evolución del patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y la información complementaria que a ellos se refiere, no están presentados en forma comparativa dado que no existe información comparativa por el mismo período del ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos GSS INMOBILIARIO I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

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

- a) Al 30 de septiembre de 2022, según surge de las registraciones contables no existe deuda devengada a favor de la Administración Nacional de Seguridad Social.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, del presente informe se encuentran transcritos en el libro inventario y balances.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

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

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

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Sres. Directores de

**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

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

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Se han examinado los siguientes estados contables de GSS Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022:

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

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

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

### III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestro examen y en el informe de los auditores independientes, que emitieron con fecha 11 de noviembre de 2022, informamos que:

- a) Los estados contables al 30 de septiembre de 2022 contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, del presente informe se encuentran transcritos en el libro inventario y balances.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

---

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