

# **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

## **Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
presentados en moneda homogénea

# **SBS Creaurban Desarrollo**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

### **Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre 2023,  
presentados en moneda homogénea

### **Índice**

Memoria

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de los Auditores Independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## Memoria

A los Señores Cuotapartistas de

### **SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO**

Presente

En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el Directorio de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión somete a vuestra consideración la presente Memoria, Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y el Anexo que los complementan, informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondiente al Ejercicio Económico N°5 de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO finalizado el 31 de diciembre de 2023.

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO fue autorizado por Resolución N°RESFC-2019-20444-APN-DIR#CNV con fecha 20 de septiembre de 2019. El fondo fue registrado en la Comisión Nacional de Valores bajo el N°1136.

El objetivo del fondo es la inversión en Proyectos Inmobiliarios, donde se busca obtener la apreciación del valor del patrimonio y su posterior administración y/o enajenación. Los desarrollos inmobiliarios pueden ser: de oficina, residencial, comercial y hotelera y estarán a cargo de la empresa constructora "Creaurban S.A".

Durante el 2023, las principales economías a nivel mundial continuaron sus senderos de ordenamiento macroeconómico. Estados Unidos cerró el 2023 con una inflación de 3,4% a/a, aún lejos del objetivo de la FED del 2%, por lo que creemos que la baja de tasas no ocurrirá en el corto plazo. También consideramos que los conflictos bélicos podrían afectar algunos precios de commodities.

El 2023 fue un año donde gran parte de los commodities presentaron bajas: soja -14.86%, maíz -30.55%, Trigo -20.71%, Petroleo WTI, -10,73%. Solo mostró un avance el Oro (+13.10%). En cuanto a los índices principales, el S&P 500, el Dow Jones y el Nasdaq registraron fuertes subas, marcando 24,2%, 13,7% y 43,42% durante el año, respectivamente. Por su parte, los mercados de acciones europeos presentaron los siguientes desempeños: EURO STOXX 50: +19,2%, DAX: +20,3%, CAC +16,5%, FTSE 100 +3,8% e IBEX 35 +22,8%. En cuanto al desempeño de las economías emergentes, el MSCI Emerging Markets cerró el año avanzando un 9,8%. El Bovespa terminó 2023 con un avance del 22,3%

En el plano local, el año estuvo marcado principalmente por la histórica sequía y la asunción de la nueva administración del Poder Ejecutivo Nacional. Esta planteó un set de medidas entre las que destacamos un ajuste fiscal de 5,2pp (el dato fiscal de diciembre estima un mayor ajuste para llegar al objetivo) y salto del tipo de cambio a \$800 (+118,3%).

Con datos a diciembre, el déficit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 2,85pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit en la cuenta corriente de USD 6.103mn en el 3T23 acumulándose un déficit de USD16.480mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al -2,5% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$177,2 (dic-22) a \$808,5 (356,4%) marcado principalmente por el salto devaluatorio de diciembre.

En cuanto a las Reservas Internacionales del BCRA, las mismas se encuentran en un terreno fuertemente negativo. En el marco del nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional la meta se ubica en un monto de USD10,0bn para fin de año, lo que implicaría cerrar 2024 con Reservas Netas en USD0bn. Con datos a diciembre, estimamos las reservas netas en un negativo de alrededor de USD8,1bn.

Las presiones inflacionarias persisten: a pesar del duro dato de diciembre la inflación está lejos de finalizar, destacamos que aún no se realizó el acomodamiento de precios relativos, en especial los regulados, variable que afectará la aceleración de precios en los próximos meses

Con datos al segundo trimestre de 2023, la deuda pública total ascendió a USD 403.836mn o 88,4% del PBI. Por último, en materia de actividad el PBI real cayó 3,1% m/m s.e. (-4,5% a/a) con datos del EMAE a diciembre. De esta manera la economía marca una caída de 1,6% en 2023, explicado principalmente por la caída en el agro debido a la sequía. Esperamos para 2024 una caída de 3% del PBI real, que será mayor para los sectores ex-agro, en un fenómeno opuesto al de 2023, con la posibilidad de comenzar cierta recuperación para el 4T24.

En cuanto al mercado local, el índice Merval terminó el año en 929.700 puntos, lo que representa una suba del 360,1% medido en moneda local. En Rofex, el interés abierto promedio de contratos de futuros de divisas de todo el 2023 fue de USDmm 3.9, bajando un 18,8% respecto al año previo.

El fondo tuvo un rendimiento negativo de 2.2% anual para la cuotaparte A y positivo de 5.69% para la cuotaparte C, con un valor de cuotaparte de 1,0764 y 1,1922 respectivamente al cierre del ejercicio. El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 arrojó una ganancia en moneda constante de ARS 7.316.443.554

Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

El Directorio

## Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
presentados en moneda homogénea

Denominación:	<b>SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario</b>
Actividad Principal:	Obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación.
Fecha de inscripción de la última modificación del Reglamento de Gestión en el Registro Público de Comercio:	10 de octubre de 2023
Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores:	1.136
Fecha en que finaliza la duración del Fondo Común:	15 años
Denominación del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:	<b>SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión</b>
Domicilio Legal:	Avenida Madero 900 Piso 19° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Dirección y Administración de Fondos Comunes de Inversión
Denominación del Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:	<b>Banco de Valores S.A.</b>
Domicilio:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Banco Comercial

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Estado de Situación Patrimonial**  
Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentado en moneda homogénea  
(Nota 2)

	31.12.23	31.12.22		31.12.23	31.12.22
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4)	140.332.765	2.240.435.362	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	32.022.577	803.195.045
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	4.550.456.581	2.280.944.975	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	6.807	2.261
Otros créditos (Notas 7 y 11)	143.661.353	332.247.815	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>32.029.384</b>	<b>803.197.306</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>4.834.450.699</b>	<b>4.853.628.152</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>32.029.384</b>	<b>803.197.306</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	16.706.711.161	10.113.701.117	<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.010	42.064.969	Patrimonio Neto (Nota 13)	<b>21.522.640.486</b>	<b>14.206.196.932</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>16.720.219.171</b>	<b>10.155.766.086</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>21.554.669.870</b>	<b>15.009.394.238</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>21.554.669.870</b>	<b>15.009.394.238</b>			

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Estado de Resultados

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
(Nota 2)

	31.12.23 \$	31.12.22 \$
Resultados por tenencia – Ganancia	23.522.571.591	8.370.287.538
Intereses ganados / (perdidos)	20.512.917	(587.817.166)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(16.075.659.949)	(9.955.286.159)
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>7.467.424.559</b>	<b>(2.172.815.787)</b>
Honorarios y gastos agente de administración	(58.806.549)	(67.142.963)
Honorarios y gastos agente de custodia	(19.602.176)	(22.380.989)
Otros egresos	(72.572.280)	(140.132.683)
<b>Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)</b>	<b>7.316.443.554</b>	<b>(2.402.472.422)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
(Nota 2)

Rubros	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	14.206.196.932	16.608.669.354
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	7.316.443.554	(2.402.472.422)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>21.522.640.486</b>	<b>14.206.196.932</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Estado de Flujo de Efectivo

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
(Nota 2)

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	2.253.833.719	21.516.654
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.4.h)	147.142.685	2.253.833.719
<b>(Disminución)/Aumento neto del efectivo</b>	<b>(2.106.691.034)</b>	<b>2.232.317.065</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	7.316.443.554	(2.402.472.422)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16.075.659.949	9.955.286.159
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Honorarios pendientes de pago	31.984.279	21.111.489
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
(Aumento)/Disminución de Inversiones	(8.869.110.087)	4.106.842.894
Disminución/(Aumento) de Otros créditos	217.143.421	(246.366.140)
(Disminución)/Aumento de Cuentas por pagar	(803.156.747)	753.574.899
Aumento/(Disminución) de Deudas fiscales	4.546	(373.655)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>13.968.968.915</b>	<b>12.187.603.224</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(16.075.659.949)	(9.955.286.159)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>	<b>(16.075.659.949)</b>	<b>(9.955.286.159)</b>
<b>(Disminución)/Aumento neto del efectivo</b>	<b>(2.106.691.034)</b>	<b>2.232.317.065</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Notas a los Estados Contables

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023,  
presentadas en forma comparativa en moneda homogénea

#### **NOTA 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO**

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO (en adelante: el “Fondo”) fue constituido en Buenos Aires como un fondo cerrado a cinco años. Inició sus actividades el 4 de octubre de 2019 siendo aprobado por la Resolución N° 20.444 de la Comisión Nacional de Valores del 20 de septiembre de 2019.

Con fecha 10 de octubre de 2023 SBS ASSET MANAGEMENT S.A. en carácter de sociedad gerente del fondo común de inversión cerrado SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, informó al público inversor que, de conformidad con lo previsto en el Capítulo 2, Sección 4, del Reglamento de Gestión del Fondo, fue sometida a consideración y aprobación por unanimidad de los cuotapartistas la prórroga del plazo de duración del Fondo hasta el 20 de septiembre de 2034.

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en el desarrollo inmobiliario mediante Proyectos Inmobiliarios según la definición de elegibilidad definidos en el Reglamento de Gestión. El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación. Los Activos Específicos representarán al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del patrimonio neto del Fondo, y deberán estar situados, constituidos, emitidos y/o radicados en la Argentina.

En el siguiente cuadro, se detalla la participación sobre el Patrimonio Neto de las inversiones específicas al 31 de diciembre 2023:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 101	2.417.365.067	11,23%
FMC 103	2.409.280.234	11,19%
FMC 301	1.980.784.085	9,20%
FMC 502	3.666.472.800	17,04%
CT MITRE OFFICE SAU	3.638.174.850	16,90%
BAULERAS EN DÓLARES:	17.654.659	0,08%
COCHERAS EN DÓLARES:	307.620.124	1,43%
UNIDADES FUNCIONALES	2.269.359.342	10,54%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	4.293.728.683	19,95%

Al 31 de diciembre 2023 el Fondo tiene un total de 97,56% de activos específicos.

#### **1.1. Descripción de las inversiones**

1.1.1. FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE: el día 4 de noviembre de 2019 se adquirieron tres unidades del Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque, ubicadas en Martin Coronado N° 3311, 3481, 3487, 3491 y 3495; entre las calles Jerónimo Salgueroy San Martín de Tours.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO (Cont.)**

**1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)**

FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE (Cont.): La adquisición fue realizada vía cesión contractual de derechos, donde se otorgaron aquellos exclusivos a la adjudicación y transferencia del dominio pleno de dichas unidades. Por otro lado, el 29 de septiembre de 2020 se adquirieron dos unidades más del mencionado Fideicomiso, las unidades 502 y 505.

Al 31 de diciembre 2023, las valuaciones de las unidades ascienden a USD 2.990.000, USD 2.980.000, USD 2.450.000, y USD 4.535.000, dando un total de USD 12.955.000, según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

El día 28 de septiembre de 2022 se realizó la venta de la Unidad funcional 505 por un importe de USD 5.700.000, efectuándose el cobro de la misma al contado.

1.1.2 FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A": El día 28 de mayo de 2020 se adquirió un porcentaje de participación en el fideicomiso mencionado, el cual asciende al 23,8904%.

El costo de adquisición fue de USD 4.192.765, siendo la valuación al 31 de diciembre de 2021 de USD 3.822.464 según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

El 17 de julio y 25 de agosto de 2020 se realizaron aportes de \$5.474.087 y \$7.963.470, respectivamente, para hacer frente a aquellas erogaciones ordinarias del Fideicomiso, tales como seguridad en los inmuebles, pago de ABL, tasas y servicios, demolición, honorarios profesionales y gestoría.

1.1.3 DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES - FIDUCIANTE DE TERRENO o CLASE "A": El día 22 de diciembre de 2022 se adjudicó a SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario la Unidad funcional ubicada en el octavo piso identificada provisoriamente con el número "804" del edificio DEPAMPA. A dicha unidad se le adjudican dos cocheras o espacios guardacoches simples - las que podrán ser unidades funcionales o complementarias - ubicadas en el segundo subsuelo.

El día 7 de julio de 2022 se realizó cesión de derechos de la Unidad funcional ubicada en el octavo piso identificada provisoriamente con el número "804" del edificio DEPAMPA por un importe de \$114.540.000. El día 7 de julio de 2022 se recibió un adelanto por \$34.362.000. El resto del capital se acordó recibirlo en veintiocho (28) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$2.863.500. El anticipo y el saldo del precio, es decir, cada cuota se ajustará en forma mensual por el índice de la Cámara Argentina de Construcción.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO (Cont.)**

**1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)**

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES - FIDUCIANTE DE TERRENO o CLASE "A" (Cont.): El día 6 de diciembre de 2022 se adjudicó a SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario las unidades funcionales correspondientes a su participación en el fideicomiso. Las mismas ubicadas en los proyectos DEARLCORTA y DEPAMPA. Dichas unidades están identificadas provisoriamente con los siguientes números: DEALCORTA: UF: 101, 104,106, 110, 204, 208, 210, 305, 308, 309, 406, 710; Cocheras: 28 (B1), 29, 30, 31, 32 del 1er SS; 29(B1),61, 62, 67, 68, 69, 70 del 2do SS; 25 (B1), 29 (B5), 61, 62, 66, 67, 68, 69, 70 del 3er. SS. Bauleras: B1(28), B1 (29),B1 (25), B5 (29); (2) DEPAMPA: 103, 104, 105, 121, 202, 302, 313, 320, 321, 506,507,620, 621, 712, 804, Cocheras: 25, 26, 27 (Doble) B8, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 en 1SS; 2 (B1), 3, 8(B4), 23, 24, 74, 75, 76, 77, 78 en 2SS, 6 (B4) en 3SS; Bauleras: B6, B7, B8 (27) en 1SS, B1 (2), B2 yB4 (8) en 2SS, B4 (6) en 3SS.

1.1.4 FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS C": el 3 de diciembre de 2021 se adhirió e incorporó al "Fideicomiso Inmobiliario Figueroa Alcorta 6464" en calidad de Fiduciante Clase C, por las Unidades 705 del EDIFICIO DEPAMPA y 703 del EDIFICIO DEALCORTA.

Los Fiduciantes de Obra "Clase C" asumen el compromiso de aporte dado que se trata de una obra "al costo" los cuales, en el caso de la unidad 705 del EDIFICIO DEPAMPA, son 40 cuotas de ARS 3.199.596, mientras que para la unidad 703 del EDIFICIO DEALCORTA son 40 cuotas de ARS 3.639.675

1.1.5 ARTMARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS: El día 10 de diciembre de 2020 se adquirió un local comercial junto a cuatro cocheras del complejo ARTMARIA ubicado en el barrio Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El día 22 de marzo de 2022 se realizó la venta de estos inmuebles.

1.1.6 PARTICIPACIÓN EN FIDEICOMISO TORRE NORTE: El día 11 de abril de 2022 se realizó oferta a Creaurban S.A. para la adquisición del crédito concursal admitido a favor de Edenor, en el concurso preventivo de acreedores de Ribera Desarrollos S.A. ("RDSA"), el cual tramita ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 12, Secretaría Nro 23, autos caratulados "Ribera Desarrollos S.A. s/ concurso preventivo", expediente Nro. 14/2019, y que fuera cedido con posterioridad a Creaurban. La operación fue aceptada por Creaurban S.A., siendo abonada por SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario. Dentro del proceso judicial el día 18 de octubre de 2023 se escrituró la Unidad Funcional N°6 a nombre del Fideicomiso Norte.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO (Cont.)**

**1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)**

- 1.1.7. FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA “CUOTAS C”: el 31 de noviembre de 2022 se realizó la sustitución de la unidad identificada provisoriamente como 703 del EDIFICIO DEALCORTA por la unidad 702 del EDIFICIO DEALCORTA. A dicha unidad se le adjudicó una (1) cochera o espacio guarda coche simple ubicada en el primer subsuelo del EDIFICIO DEALCORTA.
- 1.1.8. FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA “CUOTAS C”: el 31 de mayo de 2023 se realizó la cesión de derechos de la Unidades funcionales 702 del EDIFICIO DEALCORTA por un importe de US\$ 979.134 (Dólares estadounidenses novecientos setenta y nueve mil ciento treinta y cuatro) y 705 del EDIFICIO DEPAMPA por un importe de US\$ 865.479 (Dólares estadounidenses ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y nueve).
- 1.1.9. CT MITRE OFFICE S.A.U.: el 2 de diciembre de 2023 se adquirió por el importe de US\$ 4.500.000 (Dólares Estadounidenses cuatro millones quinientos mil). CT Mitre Office S.A.U. (la “Sociedad”) fue originalmente constituida mediante escritura pública N° 776 de fecha 20 de septiembre de 2006 e inscripta en la Inspección General de Justicia el 12 de octubre de 2006 bajo el N° 16.467, libro 33 de Sociedades por Acciones. La Sociedad cuenta con un único activo fijo que es un inmueble denominado “Inmueble Cervantes”, edificio corporativo de 9.000 m2, ubicado en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la calle Teniente General Juan Domingo Perón 3149 y 3175, esquina calle Dr. Tomás Manuel de Anchorena 215 y 219, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 9, Sección 13, Manzana 67, Parcela 5-c. El inmueble consiste en dos cuerpos de cuatro pisos cada uno (un subsuelo), ocho cocheras, dos ascensores y un montacargas por cuerpo. Además, dispone de dos baños y una cocina office por piso y un local comercial en la planta baja.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 2: PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

Los presentes estados contables han sido preparados por la Dirección de la Sociedad Gerente, 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 (FACPCE), en la modalidad en la que éstas fueron adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

**2.1. Información Comparativa**

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dichas fechas siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES**

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión para la preparación de los presentes estados contables, las que han sido aplicadas uniformemente respecto del ejercicio anterior.

**3.1. Estimaciones Contables**

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la gerencia de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión realice estimaciones y evaluaciones que afectan 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. La gerencia de dicha Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

**3.2. Unidad de medida**

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).

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.2. Unidad de medida (Cont.)**

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).

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección de la Sociedad Gerente ha reexpresado los presentes estados contables al 31 de diciembre 2023.

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.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.2. Unidad de medida (Cont.)**

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.

La reexpresión de los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables;
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada.
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente;

En la aplicación inicial del método de reexpresión, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

<b>Componente</b>	<b>Fecha de origen</b>
Suscripción de cuotas partes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotas partes	Fecha de rescate

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.3. Expresión de los estados contables en pesos**

Por la naturaleza de este Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la CNV, establece que las transacciones y el valor de la cuota parte sean determinados en dólares estadounidenses.

Como consecuencia de lo recién mencionado la contabilidad es llevada en dólares estadounidenses pero debido a la legislación vigente en la República Argentina, los estados contables deben presentarse en pesos.

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables correspondientes al 31 de diciembre 2023, fue el siguiente:

- Para la conversión de activos y pasivos en dólares estadounidenses se aplicó el tipo de cambio aplicable según nota 3.4.b.
- Para la conversión de suscripciones y rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio aplicable según nota 3.4.b.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio aplicable según nota 3.4.b.
- La diferencia generada por la conversión a diferentes tipos de cambio de los componentes mencionados anteriormente se imputó a Diferencia de Cambio la cual se encuentra incluida en el rubro “Resultados financieros y por tenencia” del Estado de Resultados.

**3.4. Criterios de valuación**

**a. Bancos**

Se han computado a su valor nominal al cierre del ejercicio.

**b. Activos y pasivos en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio han sido valuados a la cotización del tipo de cambio vigente de acuerdo con las disposiciones de la Resolución General N° 848 de C.N.V.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.4. Criterios de valuación (Cont.)**

**c. Inversiones**

Fideicomiso Inmobiliario: ha sido valuado a valor neto de realización, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Inversiones en inmuebles: han sido valuadas a su valor neto de realización, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Fondo Común de Inversión: ha sido valuado al valor de la cuotaparte vigente al cierre del ejercicio.

Títulos Públicos: Se debió aplicar alguno de los siguientes criterios que mejor reflejare el precio de realización del activo:

i) Si se hubieran registrado Transacciones Relevantes, se debió tomar el Precio Relevante según lo definido en la RG 848/20 de CNV.

ii) En el caso de Títulos de Deuda emitidos bajo Legislación Extranjera, tomar el precio obtenido en mercados del exterior.

iii) Estimar el precio de realización utilizando metodologías de valoración que incorporen curvas de rendimiento cupón cero mediante procedimientos, criterios y fórmulas probadas y aceptadas por la comunidad financiera internacional, ponderando transacciones de mercados recientes del activo y, en su caso, de instrumentos financieros sustancialmente similares.

**d. Otros créditos, cuentas por pagar y deudas fiscales**

Han sido valuadas a su valor nominal.

**e. 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, con impacto para el ejercicio fiscal 2018.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.4. Criterios de valuación (Cont.)**

**e. Impuesto a las ganancias (Cont.)**

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.

**f. Cuentas del patrimonio neto**

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido expresados en moneda homogénea de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.2.

**g. Cuentas del estado de resultados**

Los resultados del ejercicio se exponen en moneda homogénea de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.2. Incluyen los resultados devengados en el ejercicio, con independencia de que se haya efectivizado el cobro o pago.

**h. Estado de flujo de efectivo**

La partida “Efectivo y equivalentes de efectivo” incluye a las disponibilidades y a las inversiones que se mantienen con el fin de cumplir con los compromisos de corto plazo, con alta liquidez, fácilmente convertibles en importes equivalentes de efectivo y con plazo de vencimiento menor a seis meses desde la fecha de adquisición, de acuerdo con lo siguiente:

	31.12.23	31.12.22	31.12.21
	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	140.332.765	2.240.435.362	20.146.797
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	6.809.920	13.398.357	1.369.857
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>147.142.685</b>	<b>2.253.833.719</b>	<b>21.516.654</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 4: BANCOS**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Banco Santander en pesos	-	7.538
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	607.502	2.219.062.964
Banco de Valores en pesos	34.209	27.728
Citibank en dólares (Anexo II)	139.691.054	21.337.132
<b>Total</b>	<b>140.332.765</b>	<b>2.240.435.362</b>

**NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Títulos Públicos en dólares (Anexos I y II)	249.917.978	197.002.775
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	6.809.920	13.398.357
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	4.293.728.683	2.070.543.843
<b>Total</b>	<b>4.550.456.581</b>	<b>2.280.944.975</b>

**NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	10.473.902.186	8.343.501.287
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	17.654.659	12.044.961
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	307.620.124	209.875.087
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.269.359.342	1.548.279.782
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	3.638.174.850	-
<b>Total</b>	<b>16.706.711.161</b>	<b>10.113.701.117</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
IVA Saldo a favor	59.850.498	113.629.457
Retención Impuesto a las Ganancias	15.143	47.156
Saldo a favor Ingresos Brutos	6.461.593	13.476.577
Deudores por venta unidad 804 de pampa "FF" terrazas	31.498.493	205.094.625
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	40.000.002	-
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	5.835.624	-
<b>Total</b>	<b>143.661.353</b>	<b>332.247.815</b>

**NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.010	42.064.969
<b>Total</b>	<b>13.508.010</b>	<b>42.064.969</b>

**NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	23.988.209	15.833.618
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	7.996.070	5.277.871
Honorarios profesionales a pagar	-	929.502
Otras Deudas	38.298	781.154.054
<b>Total</b>	<b>32.022.577</b>	<b>803.195.045</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 10: DEUDAS FISCALES**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.23	31.12.22
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	6.807	2.261
<b>Total</b>	<b>6.807</b>	<b>2.261</b>

**NOTA 11: TASAS DE INTERÉS, VENCIMIENTOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS**

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de diciembre 2023 y 2022, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2024	-	-	4.550.456.581	2.280.944.975
Sin plazo establecido	157.169.363	374.312.784	16.706.711.161	10.113.701.117
<b>Total</b>	<b>157.169.363</b>	<b>374.312.784</b>	<b>21.257.167.742</b>	<b>12.394.646.092</b>
Que devengan interés	40.000.002	-	249.917.978	197.002.775
No devengan intereses	117.169.361	374.312.784	21.007.249.764	12.197.643.317
<b>Total</b>	<b>157.169.363</b>	<b>374.312.784</b>	<b>21.257.167.742</b>	<b>12.394.646.092</b>

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2024	32.022.577	803.195.045	6.807	2.261
<b>Total</b>	<b>32.022.577</b>	<b>803.195.045</b>	<b>6.807</b>	<b>2.261</b>
No devengan intereses	32.022.577	803.195.045	6.807	2.261
<b>Total</b>	<b>32.022.577</b>	<b>803.195.045</b>	<b>6.807</b>	<b>2.261</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN**

De acuerdo con disposiciones reglamentarias del Fondo, el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibirá por su gestión como máximo un honorario anual equivalente al 1% anual para las cuotapartes Clase A; el 1,5% anual para las cuotapartes Clase B y el 1% anual para las cuotapartes Clase C. El porcentaje se aplicará sobre el Patrimonio Neto diario del Fondo, devengado diariamente y percibido mensualmente. Además del 1% anual en concepto de gastos ordinarios de gestión, calculado diariamente sobre el haber neto del Fondo. El Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibirá por el desempeño de sus funciones un honorario que no podrá superar el porcentaje máximo anual de 0,15%, el que se aplicará sobre el Patrimonio Neto diario del Fondo, devengado diariamente y percibido mensualmente.

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023 fueron de:

- Agente de administración:
  - VCP Clase A: 0,45 % + IVA
  - VCP Clase C: 0,45 % + IVA
- Agente de custodia: 0,15 % + IVA

**NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES**

Por la naturaleza de este Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la CNV, establece que las transacciones y el valor de la cuotaparte sean determinados en dólares.

El patrimonio del Fondo se encuentra representado por tres clases de cuotapartes de Copropiedad:

- **Clase A:** Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias
- **Clase B:** Cuotapartes de Copropiedad Preferidas
- **Clase C:** Cuotapartes de Copropiedad Preferidas

La relación entre las Cuotapartes de Copropiedad Preferida y el total de las Cuotapartes emitidas no podrá exceder el 70% (setenta por ciento). La única distinción entre la Clase B de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas y la Clase C de Cuotapartes de Copropiedad Preferidas es el honorario de administración aplicable.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (Cont.)**

Las cuotapartes de Copropiedad Preferidas tendrán derecho a percibir un dividendo anual acumulativo preferente, equivalente a un porcentaje de su valor nominal. El Dividendo Preferido sólo podrá pagarse cuando las utilidades líquidas y realizadas, a criterio de la Sociedad Gerente, no resulten necesarias para el cumplimiento del Plan de Inversión.

El Fondo emitirá únicamente clases de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo.

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.23	Valor de cuotaparte al 31.12.23	Cantidad de cuotapartes al 31.12.22	Valor de cuotaparte al 31.12.22
Clase A	6.900.000	U\$S 1,0764	6.900.000	U\$S 1,1006
Clase C	16.100.000	U\$S 1,1922	16.100.000	U\$S 1,1280
<b>Total</b>	<b>23.000.000</b>		<b>23.000.000</b>	

**NOTA 14: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD**

Durante el 2023, Las principales economías a nivel mundial continuaron sus senderos de ordenamiento macroeconómico. Estados Unidos cerró el 2023 con una inflación de 3,4% a/a, aún lejos del objetivo de la FED del 2%, por lo que creemos que la baja de tasas no ocurrirá en el corto plazo. También consideramos que los conflictos bélicos podrían afectar algunos precios de commodities. El 2023 fue un año donde gran parte de los commodities presentaron bajas: soja -14.86%, maíz -30.55%, Trigo -20.71%, Petroleo WTI, 10,73%. Solo mostró un avance el Oro (+13.10%).

En el plano local, el año estuvo marcado principalmente por la histórica sequía y la asunción de la nueva administración del Poder Ejecutivo Nacional. Esta planteó un set de medidas entre las que destacamos un ajuste fiscal de 5,2pp (el dato fiscal de diciembre estima un mayor ajuste para llegar al objetivo) y salto del tipo de cambio a \$800 (+118,3%). Con datos a diciembre, el déficit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 2,85pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit en la cuenta corriente de USD 6.103mn en el 3T23 acumulándose un déficit de USD16.480mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al -2,5% del PBI.

El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$177,2 (dic-22) a \$808,5 (356,4%) marcado principalmente por el salto devaluatorio de diciembre.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Notas a los Estados Contables**  
**(Continuación)**

**NOTA 14: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD (Cont.)**

En cuanto a las Reservas Internacionales del BCRA, las mismas se encuentran en un terreno fuertemente negativo. En el marco del nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional la meta se ubica en un monto de USD10,0bn para fin de año, lo que implicaría cerrar 2024 con Reservas Netas en USD0bn. Con datos a diciembre, estimamos las reservas netas en un negativo de alrededor de USD8,1bn. Las presiones inflacionarias persisten: a pesar del duro dato de diciembre la inflación está lejos de finalizar, destacamos que aún no se realizó el acomodamiento de precios relativos, en especial los regulados, variable que afectará la aceleración de precios en los próximos meses. Con datos al segundo trimestre de 2023, la deuda pública total ascendió a USD 403.836mn o 88,4% del PBI. Por último, en materia de actividad el PBI real cayó 3,1% m/m s.e. (-4,5% a/a) con datos del EMAE a diciembre. De esta manera la economía marca una caída de 1,6% en 2023, explicado principalmente por la caída en el agro debido a la sequía. Esperamos para 2024 una caída de 3% del PBI real, que será mayor para los sectores ex-agro, en un fenómeno opuesto al de 2023, con la posibilidad de comenzar cierta recuperación para el 4T24.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I

#### ACTIVO CORRIENTE

##### Fondo común de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad de cuotapartes	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	532.544	12,7875	6.809.920
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>6.809.920</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>13.398.357</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

##### Título Público en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	850.878	293,7178	249.917.978
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>249.917.978</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>197.002.775</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

##### Fideicomiso inmobiliario en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	1	4.293.728.683	4.293.728.683
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>4.293.728.683</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>2.070.543.843</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

#### ACTIVO NO CORRIENTE

##### Fideicomisos inmobiliarios en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FMC 101	1	2.417.365.067	2.417.365.067
FMC 103	1	2.409.280.234	2.409.280.234
FMC 301	1	1.980.784.085	1.980.784.085
FMC 502	1	3.666.472.800	3.666.472.800
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>10.473.902.186</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>8.343.501.287</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### ACTIVO NO CORRIENTE (Cont.)

##### Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
CT MITRE OFFICE SAU	1	3.638.174.850	3.638.174.850
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>3.638.174.850</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			-

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

##### Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (28)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	1.604.969	1.604.969
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	1.604.969	1.604.969
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>17.654.659</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>12.044.961</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	116.114.566	116.114.566
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	105.179.336	105.179.336
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	116.242.961	116.242.961
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	108.014.792	108.014.792
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	80.660.673	80.660.673
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	135.903.900	135.903.900
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	79.633.487	79.633.487
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	136.289.094	136.289.094
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	135.903.900	135.903.900
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	79.012.895	79.012.895
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	102.525.780	102.525.780
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	76.204.192	76.204.192
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	111.743.678	111.743.678
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	108.688.881	108.688.881
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	145.244.849	145.244.849
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 121	1	40.065.514	40.065.514
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	106.495.417	106.495.417
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	106.495.417	106.495.417
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	41.258.544	41.258.544
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 320	1	32.409.783	32.409.783
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 321	1	30.906.457	30.906.457
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	93.987.307	93.987.307
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	92.911.976	92.911.976
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 620	1	32.409.783	32.409.783
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 621	1	30.906.457	30.906.457
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	24.149.703	24.149.703
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>2.269.359.342</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>1.548.279.782</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### **Cocheras en dólares:**

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 25 (B1) (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	13.374.788	13.374.788
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	13.374.788	13.374.788
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	13.374.788	13.374.788
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	13.374.788	13.374.788
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	13.374.788	13.374.788
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 74 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
<b>Subtotal al 31.12.23</b>			<b>274.183.154</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

#### Cocheras en dólares (Cont.):

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
<b>Transporte Subtotal al 31.12.23</b>			<b>274.183.154</b>
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 75 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 76 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 77 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 78 (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	6.687.394	6.687.394
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>307.620.124</b>
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>209.875.087</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.4.c.

<b>Total Inversiones al 31.12.23</b>	<b>21.257.167.742</b>
<b>Total Inversiones al 31.12.22</b>	<b>12.394.646.092</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Activos y Pasivos en Moneda Extranjera**  
Al 31 diciembre 2023 y 2022,  
presentados en moneda homogénea

**Anexo II**

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)	Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
			31.12.23 \$	31.12.22 \$
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Bancos	US\$ 173.533	808,4833	140.298.556	2.240.400.096
Inversiones	US\$ 309.120	808,4833	249.917.978	197.002.775
<b>Total del Activo Corriente</b>			<b>390.216.534</b>	<b>2.437.402.871</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Inversiones	US\$ 20.664.263	808,4833	16.706.711.161	10.113.701.117
<b>Total del Activo No Corriente</b>			<b>16.706.711.161</b>	<b>10.113.701.117</b>
<b>Total del Activo</b>			<b>17.096.927.695</b>	<b>12.551.103.988</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar	US\$ 39.561	808,4833	31.984.279	21.111.489
<b>Total del Pasivo Corriente</b>			<b>31.984.279</b>	<b>21.111.489</b>
<b>Total del Pasivo</b>			<b>31.984.279</b>	<b>21.111.489</b>

(1) US\$ = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha  
11 de marzo de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente



## *Informe de auditoría emitido por los auditores independientes*

A los señores Presidente y Directores de  
SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente  
de Fondos Comunes de Inversión  
(En su carácter de Administradora de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado  
Inmobiliario)  
Domicilio legal: Av. Madero 900 – Piso 19  
Cuit N° ° 30-71662629-2  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre la auditoría de los estados contables**

---

#### **Opinión**

---

Hemos auditado los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante “el Fondo”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados contables, que incluyen información material sobre las políticas contables y anexos complementarios.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

---

#### **Fundamento de la opinión**

---

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con 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 (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” del presente informe. Somos independientes del Fondo 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.

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

---

#### **Información que acompaña a los estados contables (“otra información”)**

---

La otra información comprende la Memoria. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados contables financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

---

## **Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables**

---

El Directorio de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión (en adelante “la Sociedad Gerente”) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

---

## **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, 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 siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- 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 efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad Gerente.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad Gerente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados contables, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.



- 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 logre una presentación razonable.

Nos comunicaremos con el Directorio de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) Los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- b) Según surge de los registros contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Dr. Diego Sisto  
Contador Público (UCA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

## INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

Sres. Directores de

**SBS Asset Management S.A.**

**Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión**

En su carácter de Administradores del

**Fondo Común de Inversión cerrado “SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario”**

**CUIT Nro.: 30-71662629-2**

Domicilio Legal: Av. Madero 900 Piso 19.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

En nuestro carácter de Síndicos Titulares, y en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 5° del artículo 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 **SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión** (“la Sociedad Gerente”) en ejercicio de sus funciones exclusivas como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basados en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Se han examinado los siguientes estados contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**:

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2023.
- b) Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- e) Notas a los estados contables y anexos que forman parte integrante de los mismos.

### **II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

El Directorio de la Sociedad Gerente 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.

### **III. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el apartado I se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, e incluya la comprobación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) mencionados en el apartado I, hemos tenido en cuenta el Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Contables emitidos por los auditores externos PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L., suscripto por el Dr. Diego Sisto, de fecha 11 de marzo de 2024, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha

tarea incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de auditoría de estados contables establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. 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.

Una auditoría involucra la aplicación de procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados, así como la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas de los estados contables, dependen del juicio profesional del auditor. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad Gerente de los estados contables del Fondo, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad Gerente, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad Gerente. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asimismo, en relación con la memoria del Directorio, al 31 de diciembre de 2023, hemos verificado que contiene, de corresponder y en lo que resulta aplicable a los fondos comunes de inversión, la información requerida por el art. 66 de la Ley General de Sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

#### **IV. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

- a) Basados en nuestro examen y en el Informe de los Auditores Independientes sobre los estados contables de fecha 11 de marzo de 2024, en nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario** al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales
- b) Los estados contables mencionados en el aparato I se encuentran transcritos en el libro de ``Inventarios y Balances`` y surgen de registros contables rubricados llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- d) En relación con la memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.
- e) Durante el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

- f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2024.

**Por la Comisión Fiscalizadora**

Mariano César Nader  
Síndico Titular  
Contador Público (U.A.D.E.)  
C.P.C.E.C.A.B.A T° 291 F° 22