

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

## **Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022,  
presentados en moneda homogénea

# **SBS Creaurban Desarrollo**

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

### **Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022,  
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 CEAURBAN 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°4 de SBS CEAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO finalizado el 31 de diciembre de 2022.

SBS CEAURBAN 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 2022, las principales economías a nivel mundial enfrentaron presiones inflacionarias, el inicio del 2023 se perfila con la continuidad de dicho inconveniente ya que los residuos de los desequilibrios macroeconómicos siguen afectando. En ese contexto, tanto la Fed como el BCE iniciaron un recorrido de subas de tasas a lo largo del año transcurrido. En cuanto a los índices principales, el S&P 500 y el Dow Jones registraron una fuerte caída del 19,44% y 8,78% durante el año, respectivamente. Por su parte, los mercados de acciones europeos presentaron los siguientes desempeños: EURO STOXX 50: -11,74%, DAX: -13,09%, CAC -9,50%, FTSE 100 +0,91% e IBEX 35 -6,07%. En cuanto al desempeño de las economías emergentes, el MSCI Emerging Markets cerró el año retrocediendo un 22,37%. El Bovespa terminó 2022 con un avance del 5,59% con un dólar que retrocedió un 5,10% respecto al real.

En referencia a los mercados de commodities, el precio internacional del petróleo (WTI) evidenció las presiones inflacionarias y cerró el 2022 en USD 80,26. Por su parte, el precio de la soja terminó en USD 553,57 por tonelada. Los commodities energéticos y agrícolas experimentaron una fuerte alza desde fines de febrero producto del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Si nos enfocamos en la economía de Argentina, los últimos datos disponibles respecto a las cuentas externas arrojaron un déficit en la cuenta corriente de USD 3.031mn en el 3T22, acumulándose un déficit de USD5.096mn en los últimos cuatro trimestres, una cifra equivalente al 0,8% del PBI. Con datos al tercer trimestre de 2022, la deuda pública total ascendió a USD 382.281mn o 79,8% del PBI, aunque descontando las tenencias de deuda intra-sector público el stock se ubicó en USD 206.644mn o 43,2% del PBI.

El déficit fiscal primario para el año 2022 cerró en 2,4pp del PBI. Por su parte, la asistencia monetaria del BCRA al Tesoro disminuyó en 2022, cerrando en 0,8% del PBI.

En el balance del año, el peso argentino se depreció 72,46%, incrementándose el tipo de cambio de referencia (comunicación A 3500) de \$102,72 a \$177,15., mientras que la inflación se aceleró hasta 94,8% a pesar de los diversos acuerdos de precios y tarifas que igualmente avanzaron muy por debajo del IPC. Por último, el nivel de reservas brutas del BCRA cerró el año en USD 44.598mn, registrando un crecimiento del 12,44% respecto al cierre de 2021.

En materia de actividad, el EMAE de diciembre apuntó a un crecimiento de 5,2% en 2022 respecto a 2021, favorecido por la base de comparación. Así, el registro de diciembre deja un arrastre estadístico de -1,4% del PBI real en 2023.

En cuanto al mercado local, el índice Merval terminó el año en 202.100 puntos, lo que representa una suba del 136,14% medido en moneda local. En Rofex, el interés abierto promedio de contratos de futuros de divisas de todo el 2022 fue de USDmm 4.8, subiendo un 30.8% respecto al año previo.

El fondo tuvo un rendimiento negativo de 20,26% anual para la cuotaparte A y positivo de 6,01% para la cuotaparte C, con un valor de cuotaparte de 1,1280 y 1,1006 respectivamente al cierre del ejercicio. El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 arrojó una pérdida en moneda constante de ARS 771.487.942.

Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

El Directorio

## Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el  
1° de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022,  
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:	20 de septiembre de 2019
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:	5 años
Denominación del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión: Domicilio Legal:	<b>SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión</b> 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: Domicilio:	<b>Banco de Valores S.A.</b> Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Banco Comercial

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Estado de Situación Patrimonial**  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021,  
presentado en moneda homogénea  
(Nota 2)

	31.12.22 \$	31.12.21 \$		31.12.22 \$	31.12.21 \$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4)	719.454.196	6.469.589	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	257.923.998	9.154.771
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	732.462.745	364.068.010	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	726	120.715
Otros créditos (Notas 7 y 11)	106.692.248	14.781.547	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>257.924.724</b>	<b>9.275.486</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>1.558.609.189</b>	<b>385.319.146</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>257.924.724</b>	<b>9.275.486</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	3.247.736.952	4.931.068.708	<b>PATRIMONIO NETO</b> (Nota 13)		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.008	26.304.999	Patrimonio Neto	4.561.929.425	5.333.417.367
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>3.261.244.960</b>	<b>4.957.373.707</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>4.819.854.149</b>	<b>5.342.692.853</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>4.819.854.149</b>	<b>5.342.692.853</b>			

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022,  
 presentado en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	31.12.22 \$	31.12.21 \$
Resultados por tenencia – Ganancia	2.687.887.631	1.255.433.891
Intereses perdidos	(188.761.316)	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(3.196.866.345)	(2.526.462.518)
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>(697.740.030)</b>	<b>(1.271.028.627)</b>
Honorarios y gastos agente de administración	(21.561.116)	(26.964.830)
Honorarios y gastos agente de custodia	(7.187.039)	(8.988.277)
Otros egresos	(44.999.757)	(310.854.362)
<b>Resultado del ejercicio – (Pérdida)</b>	<b>(771.487.942)</b>	<b>(1.617.836.096)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022,  
 presentado en moneda homogénea  
 (Nota 2)

Rubros	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Saldo al inicio del ejercicio	5.333.417.367	6.951.253.463
Resultado del ejercicio – (Pérdida)	(771.487.942)	(1.617.836.096)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>4.561.929.425</b>	<b>5.333.417.367</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

**PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.**

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I 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 de 2022,  
 presentado en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	31.12.22 \$	31.12.21 \$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	6.909.481	475.440.737
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.4.h)	723.756.710	6.909.481
<b>Aumento / (Disminución) neta del efectivo</b>	<b>716.847.229</b>	<b>(468.531.256)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del ejercicio – (Pérdida)	(771.487.942)	(1.617.836.096)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	3.196.866.345	2.526.462.518
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Honorarios pendientes de pago	6.779.374	7.840.819
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución de inversiones	1.318.799.643	1.137.076.586
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(79.113.710)	14.836.253
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar	241.989.853	(10.402.697)
(Disminución) de deudas fiscales	(119.989)	(46.121)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>3.913.713.574</b>	<b>2.057.931.262</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADO POR EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(3.196.866.345)	(2.526.462.518)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>	<b>(3.196.866.345)</b>	<b>(2.526.462.518)</b>
<b>Aumento / (Disminución) neta del efectivo</b>	<b>716.847.229</b>	<b>(468.531.256)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 10 de marzo de 2023  
**PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.**

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I 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 de 2022,  
presentadas 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.

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 2022:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 101	504.815.655	11,07%
FMC 103	503.044.372	11,03%
FMC 301	414.480.222	9,09%
FMC 502	803.276.841	17,61%
FMC 703	240.678.455	5,28%
FMC 705	212.990.418	4,67%
BAULARAS EN DÓLARES:	3.867.908	0,08%
UNIDADES FUNCIONALES EN DÓLARES:	497.187.469	10,90%
COCHERAS EN DÓLARES:	67.395.612	1,48%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	664.898.208	14,57%

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un total de 85,78% de activos específicos.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023  
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 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO (Cont.)**

**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 Martin de Tours. La adquisición fue realizada vía cesión contractual dederechos,dónde se otorgaron aquéllos 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 30 de junio 2022, lasvaluaciones de las unidades ascienden a USD 2.850.000, USD 2.840.000, USD 2.340.000, USD 4.535.000 y USD 6.480.000, dando un total de USD 19.045.000, segúnel 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 30 de junio 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 junio 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.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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

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

1.1.3. DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES - FIDUCIANTE DE TERRENO o CLASE "A"(Cont): 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.

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 junio 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 junio 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.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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

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

1.1.5. 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.

**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 2021, que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los estados contables al 31 de diciembre de 2021 a los efectos de su presentación comparativa con el presente ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 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).

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.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 3:      NORMAS CONTABLES (Cont.)**

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

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 de 2022.

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.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

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

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.

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  
10 de marzo de 2023

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 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 de 2022, 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  
10 de marzo de 2023

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 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

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

**c. Inversiones**

Fideicomiso Inmobiliarios e Inversiones en inmuebles: ha sido valuado a 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 período.

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  
10 de marzo de 2023

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 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 tres meses desde la fecha de adquisición, de acuerdo con lo siguiente:

	31.12.22	31.12.21	31.12.20
	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	719.454.196	6.469.589	468.940.140
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	4.302.514	439.892	6.500.597
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>723.756.710</b>	<b>6.909.481</b>	<b>475.440.737</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Banco Santander en pesos	2.420	-
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	712.591.039	162.524
Banco de Valores en pesos	8.904	82.953
Citibank NY (Anexo II)	6.851.833	6.224.112
<b>Total</b>	<b>719.454.196</b>	<b>6.469.589</b>

**NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Títulos Públicos en dólares (Anexos I y II)	63.262.023	363.628.118
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	4.302.514	439.892
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	664.898.208	-
<b>Total</b>	<b>732.462.745</b>	<b>364.068.010</b>

**NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Fideicomisos Inmobiliarios en dólares (Anexos I y II)	2.679.285.963	4.744.983.560
Bauleras en dólares (Anexo I y II)	3.867.908	-
Cocheras en dólares (Anexo I y II)	67.395.612	-
Unidades funcionales en dólares (Anexo I y II)	497.187.469	-
Inversiones en inmuebles en dólares (Anexo I y II)	-	186.085.148
<b>Total</b>	<b>3.247.736.952</b>	<b>4.931.068.708</b>

**NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
IVA Saldo a favor	36.488.975	13.664.825
Deudores por venta unidad 804 depampa "FF" terrazas	65.860.498	-
Retención Impuesto a las Ganancias	15.143	29.488
Saldo a favor Ingresos Brutos	4.327.632	1.087.234
<b>Total</b>	<b>106.692.248</b>	<b>14.781.547</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.008	26.304.999
<b>Total</b>	<b>13.508.008</b>	<b>26.304.999</b>

**NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Honorarios y gastos – Agente de administración (Anexo II)	5.084.531	5.880.923
Honorarios y gastos – Agente de custodia (Anexo II)	1.694.843	1.959.896
Honorarios profesionales a pagar	298.484	1.313.952
Otras deudas	250.846.140	-
<b>Total</b>	<b>257.923.998</b>	<b>9.154.771</b>

**NOTA 10: DEUDAS FISCALES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	726	120.715
<b>Total</b>	<b>726</b>	<b>120.715</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 de 2022 y 2021, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er trimestre 2023	-	-	732.462.745	364.068.010
Sin plazo establecido	120.200.256	41.086.546	3.247.736.952	4.931.068.708
<b>Total</b>	<b>120.200.256</b>	<b>41.086.546</b>	<b>3.980.199.697</b>	<b>5.295.136.718</b>
Devengan intereses	-	-	63.262.023	363.628.118
No devengan intereses	120.200.256	41.086.546	3.916.937.674	4.931.508.600
<b>Total</b>	<b>120.200.256</b>	<b>41.086.546</b>	<b>3.980.199.697</b>	<b>5.295.136.718</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 11: TASAS DE INTERÉS, VENCIMIENTOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS (Cont.)**

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.12.22 \$	31.12.21 \$	31.12.22 \$	31.12.21 \$
A vencer				
1er trimestre 2023	257.923.998	9.154.771	726	120.715
<b>Total</b>	<b>257.923.998</b>	<b>9.154.771</b>	<b>726</b>	<b>120.715</b>
No devengan intereses	257.923.998	9.154.771	726	120.715
<b>Total</b>	<b>257.923.998</b>	<b>9.154.771</b>	<b>726</b>	<b>120.715</b>

**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 de 2022 fueron de:

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023  
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**

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.

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 de 2022 y 2021, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.22	Valor de cuotaparte al 31.12.22	Cantidad de cuotapartes al 31.12.21	Valor de cuotaparte al 31.12.21
Clase A	6.900.000	U\$S 1,1006	6.900.000	U\$S 1,3804
Clase C	16.100.000	U\$S 1,1280	16.100.000	U\$S 1,0640
<b>Total</b>	<b>23.000.000</b>		<b>23.000.000</b>	

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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**

Las principales economías a nivel mundial continúan enfrentando presiones inflacionarias. Así las cosas, en el 4T22 el precio de la soja subió +11.32%, maíz +0.15%, Trigo -14.05%, WTI +0.97%, comparado contra el 3T22. Así, cerraron 2022 con avances anual de 14,34%, 14,37%, 2,76% y 6,71%, respectivamente.

En el plano local, en el marco del acuerdo con el FMI, tanto las metas fiscales como monetarias han sido alcanzadas en el 4T22. El déficit fiscal primario para el año 2022 cerró en 2,4pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojaron un déficit en la cuenta corriente de USD 3.031mn en el 3T22, acumulándose un déficit de USD5.096mn en los últimos cuatro trimestres, una cifra equivalente al 0,8% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$147,32 a \$177,15 al cierre del trimestre (+20,2%), de esta manera la variación interanual fue del 72,46%.

En cuanto a las reservas del BCRA, el gobierno anunció haber cumplió la meta del 4T22. Se recuerda que la meta fue recalibrada a la baja durante el año por el staff técnico del FMI. Las presiones inflacionarias persisten, y 2022 cerró con una inflación de 94,8% a/a, lo que supone una aceleración desde el 50,9% registrado en 2021. Con datos al tercer trimestre de 2022, la deuda pública total ascendió a USD 382.281mn o 79,8% del PBI, aunque descontando las tenencias de deuda intra-sector público el stock se ubicó en USD 206.644mn o 43,2% del PBI. Por último, en materia de actividad, el PBI real avanzó 1,7% t/t s.e. (5,9% a/a) en el 3T22. Con datos del EMAE a noviembre, la economía acumula 3 meses consecutivos de caída. El arrastre estadístico de noviembre deja un 5,7% de crecimiento del PBI real en 2022.

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  
10 de marzo de 2023

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 de 2022 y 2021,  
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	724.178	5,9338	4.302.514
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>4.302.514</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>439.892</b>

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

##### Títulos Públicos en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
GD29 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2029	79.361	50,2336	3.986.200
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	1.056.878	56,0788	59.275.823
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>63.262.023</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>363.628.118</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	664.898.208	664.898.208
<b>Total al 31.12.2022</b>			<b>664.898.208</b>
<b>Total al 31.12.2021</b>			<b>-</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022 y 2021,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

#### ACTIVO NO CORRIENTE

##### Fideicomisos inmobiliarios en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FMC 101	1	504.815.655	504.815.655
FMC 103	1	503.044.372	503.044.372
FMC 301	1	414.480.222	414.480.222
FMC 502	1	803.276.841	803.276.841
FFA UNIDAD 703	1	240.678.229	240.678.455
FFA UNIDAD 705	1	212.990.418	212.990.418
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>2.679.285.963</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>4.744.983.560</b>

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

##### Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
<b>Total al 31.12.22</b>			-
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>186.085.148</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota

##### Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (28)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	351.628	351.628
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	351.628	351.628
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>3.867.908</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			-

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022 y 2021,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	25.439.209	25.439.209
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	23.043.441	23.043.441
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	25.467.339	25.467.339
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	23.664.653	23.664.653
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	17.671.717	17.671.717
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	29.774.798	29.774.798
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	17.446.673	17.446.673
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	29.859.189	29.859.189
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	29.774.798	29.774.798
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	17.310.710	17.310.710
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	22.462.081	22.462.081
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	16.695.359	16.695.359
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	24.481.604	24.481.604
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	23.812.337	23.812.337
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	31.821.280	31.821.280
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 121	1	8.777.839	8.777.839
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	23.331.777	23.331.777
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	23.331.777	23.331.777
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	9.039.217	9.039.217
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 320	1	7.100.567	7.100.567
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 321	1	6.771.208	6.771.208
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	20.591.411	20.591.411
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	20.355.820	20.355.820
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 620	1	7.100.567	7.100.567
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 621	1	6.771.208	6.771.208
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	5.290.890	5.290.890
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>497.187.469</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			-

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

#### Cocheras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 25 (B1) (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
<b>Subtotal al 31.12.22</b>			<b>7.325.610</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de 2022 y 2021,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

#### Cocheras en dólares (Cont.):

Transporte subtotal al 31.12.22			7.325.610
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	2.930.244	2.930.244
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	2.930.244	2.930.244
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	2.930.244	2.930.244
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	2.930.244	2.930.244
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	2.930.244	2.930.244
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 74 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 75 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 76 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 77 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 78 (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	1.465.122	1.465.122
<b>Total al 31.12.22</b>			<b>67.395.612</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>-</b>

(\*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.3. c.

<b>Total Inversiones al 31.12.22</b>	<b>3.980.199.697</b>
<b>Total Inversiones al 31.12.21</b>	<b>5.295.136.718</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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 de diciembre de 2022 y 2021,  
presentados en moneda homogénea

#### Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)		Cotización (2)	Monto en moneda argentina	Monto en moneda argentina
				31.12.22 \$	31.12.21 \$
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo Corriente</b>					
Bancos	U\$\$	4.061.705	177,1283	719.442.872	6.386.636
Inversiones	U\$\$	357.154	177,1283	63.262.023	363.628.118
<b>Total del Activo Corriente</b>				<b>782.704.895</b>	<b>370.014.754</b>
<b>Activo No Corriente</b>					
Inversiones	U\$\$	18.335.506	177,1283	3.247.736.952	4.931.068.708
<b>Total del Activo No Corriente</b>				<b>3.247.736.952</b>	<b>4.931.068.708</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>4.030.441.847</b>	<b>5.301.083.462</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo Corriente</b>					
Cuentas por pagar	U\$\$	38.274	177,1283	6.779.374	7.840.819
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>6.779.374</b>	<b>7.840.819</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>6.779.374</b>	<b>7.840.819</b>

(1) U\$\$ = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha  
10 de marzo de 2023

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



## **INFORME DE 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 los estados contables**

Hemos auditado los estados contables adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables.

### **Responsabilidad de la Dirección**

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 adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

### **Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas argentinas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Dichas normas, exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados contables se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del



juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad Gerente de los estados contables, 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 Gerente. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad Gerente y de la presentación de los estados contables en su conjunto.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022 se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) 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;
- c) al 31 de diciembre de 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario; y
- d) 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, 10 de marzo de 2023.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Dr. Diego Sisto

Contador Público (UCA)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 274 Fº 12

## INFORME DE LA COMISIÓN 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** 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 2022.
- b) Estado de Resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e) Notas y cuadros anexos que forman parte integrante de los mencionados estados contables.
- f) Memoria.

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

El Directorio 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 el Directorio 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 el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de auditoría de estados contables emitidas por la FACPCE, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, como así también la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a f) mencionados en el aparato 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 10 de marzo de 2023, 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 de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio. 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 2022, 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 10 de marzo de 2023, 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 2022 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 transcriptos 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 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022, 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, 10 de marzo de 2023.

**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