

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

## **Estados Contables Intermedios**

Correspondientes al período de tres meses iniciado el  
1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024,  
presentados en moneda homogénea

# **SBS Creaurban Desarrollo**

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

### **Estados Contables Intermedios**

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024, presentados en moneda homogénea

### **Índice**

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de tres meses iniciado el  
1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2024,  
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  
13 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
 presentado en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	31.03.24	31.12.23		31.03.24	31.12.23
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4)	141.291.745	212.775.197	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	37.093.844	48.553.238
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	4.876.886.747	6.899.488.412	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	517.511	10.321
Otros créditos (Notas 7 y 11)	444.643.147	217.822.063	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>37.611.355</b>	<b>48.563.559</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>5.462.821.639</b>	<b>7.330.085.672</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>37.611.355</b>	<b>48.563.559</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	17.636.551.029	25.331.031.734	Patrimonio Neto (Nota 13)	<b>23.075.269.321</b>	<b>32.633.034.947</b>
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.008	20.481.100	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>23.112.880.676</b>	<b>32.681.598.506</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>17.650.059.037</b>	<b>25.351.512.834</b>			
<b>Total del Activo</b>	<b>23.112.880.676</b>	<b>32.681.598.506</b>			

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

Véase nuestro informe de fecha  
 13 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	31.03.24	31.03.23
	\$	\$
Resultados por tenencia – Ganancia	1.810.710.534	3.697.627.750
Intereses ganados	843.826	22.307.242
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(11.283.259.873)	(4.091.267.028)
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>(9.471.705.513)</b>	<b>(371.332.036)</b>
Honorarios y gastos agente de administración	(24.118.205)	(22.733.530)
Honorarios y gastos agente de custodia	(8.039.399)	(7.577.837)
Otros egresos	(53.902.509)	(6.821.333)
<b>Resultado del periodo – (Pérdida)</b>	<b>(9.557.765.626)</b>	<b>(408.464.736)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 13 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
 (Nota 2)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
		31.03.24	31.03.23
		\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	32.633.034.947	32.633.034.947	21.539.704.736
Resultado del periodo – (Pérdida)	(9.557.765.626)	(9.557.765.626)	(408.464.736)
<b>Saldos al cierre del periodo</b>	<b>23.075.269.321</b>	<b>23.075.269.321</b>	<b>21.131.240.000</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 13 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea

(Nota 2)

	31.03.24	31.03.23
	\$	\$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	223.100.527	3.417.305.317
Efectivo al cierre del periodo (Nota 3.4.h)	152.169.431	5.847.723.763
<b>(Disminución)/Aumento neto del efectivo</b>	<b>(70.931.096)</b>	<b>2.430.418.446</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del periodo – (Pérdida)	(9.557.765.626)	(408.464.736)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	11.283.259.873	4.091.267.028
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Honorarios pendientes de pago	32.425.313	30.718.971
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución de Inversiones	9.717.634.726	3.489.507.285
(Aumento)/Disminución de Otros créditos	(219.847.992)	94.120.116
(Disminución) de Cuentas por pagar	(43.884.707)	(775.921.205)
Aumento de Deudas fiscales	507.190	458.015
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>11.212.328.777</b>	<b>6.521.685.474</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	(11.283.259.873)	(4.091.267.028)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>	<b>(11.283.259.873)</b>	<b>(4.091.267.028)</b>
<b>(Disminución)/Aumento neto del efectivo</b>	<b>(70.931.096)</b>	<b>2.430.418.446</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 13 de mayo 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 Intermedios

Correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024,  
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 cotapartistas 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 marzo 2024:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 101	2.563.675.933	11,11%
FMC 103	2.555.101.766	11,07%
FMC 301	2.100.670.915	9,10%
FMC 502	3.888.385.832	16,85%
CT MITRE OFFICE SAU	3.858.375.150	16,72%
BAULERAS EN DÓLARES:	18.723.199	0,08%
COCHERAS EN DÓLARES:	312.054.512	1,35%
UNIDADES FUNCIONALES	2.339.563.722	10,14%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	4.553.606.337	19,73%

Al 31 de marzo 2024 el Fondo tiene un total de 96,15% 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 Salguero y San Martin de Tours.

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(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.

- 1.1.1. 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 septiembre 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 septiembre 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  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

**1.1. Descripción de las inversiones (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: DEARLCORTA: 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.

A continuación, se detallan las operaciones de venta que ha tenido cada proyecto

	Edificio DEALCORTA			
	Inmueble	UF	Cochera	Baulera
Año 2022	Cantidad	12	21	4
	M2	2.377,02	312,5	12
	Ttal. Valuación Histórica U\$s	1.572.927,50	206.788,27	7.940,67
	Cantidad de ventas	-	-	-
	Precio de venta	-	-	-

Durante el año 2023 y primeros tres meses del año 2024 no se han concertado operaciones de venta del proyecto

	Edificio DEPAMPA			
	Inmueble	UF	Cochera	Baulera
Año 2022	Cantidad	14	20	7
	M2	1.864,84	262,5	21
	Ttal. Valuación Histórica U\$s	1.234.006,49	173.702,14	13.896,17
	Cantidad de ventas	-	-	-
	Precio de venta	-	-	-
Año 2024	Cantidad	12	18	7
	M2	1.746,49	237,5	21
	Ttal. Valuación Histórica U\$s	1.155.691,64	157.159,08	13.896,17
	Cantidad de ventas	2	2	-
	Precio de venta	292.478,99	61.771,01	-
<b>Deudores por Operaciones</b>		327.000,00		

Durante el año 2023 no se han concertado operaciones de venta del proyecto

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(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 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 septiembre 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 septiembre 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.

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(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 30 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 tres 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 septiembre 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 m<sup>2</sup>, 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.

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

Los presentes estados contables intermedios 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).

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 2: PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS (Cont.)**

**2.1. Información Comparativa**

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y sus períodos intermedios, que se exponen en estos estados contables intermedios 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 intermedios, las que han sido aplicadas uniformemente respecto del período/ejercicio anterior.

**3.1. Estimaciones Contables**

La preparación de estados contables intermedios 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 período. 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 intermedios.

**3.2. Unidad de medida**

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables intermedios 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°

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

**3.2.    Unidad de medida (Cont.)**

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 intermedios al 31 de marzo 2024.

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.

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).

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

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

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 intermedios;
- 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 período 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

**3.3. Expresión de los estados contables Intermedios 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.

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

**3.3. Expresión de los estados contables intermedios en pesos (Cont.)**

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables intermedios correspondientes al 31 de marzo 2024, 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 período/ejercicio.

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

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

**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 cuota parte vigente al cierre del período/ejercicio.

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

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

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

**c. Inversiones (Cont.)**

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.

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

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

**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 período se exponen en moneda homogénea de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.2. Incluyen los resultados devengados en el período, 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:

	31.03.24	31.12.23	31.03.23	31.12.22
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	141.291.745	212.775.197	2.724.539.530	3.396.990.476
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	10.877.686	10.325.330	3.123.184.233	20.314.841
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>152.169.431</b>	<b>223.100.527</b>	<b>5.847.723.763</b>	<b>3.417.305.317</b>

**NOTA 4: BANCOS**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Banco Santander en pesos	60.510	-
Banco Santander en dólares (Anexo II)	23.364.605	-
Banco de Valores en pesos	62.857	51.868
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	1.835.686	921.108
Citibank en dólares (Anexo II)	115.968.087	211.802.221
<b>Total</b>	<b>141.291.745</b>	<b>212.775.197</b>

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Títulos Públicos en dólares (Anexos I y II)	312.402.724	378.930.369
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	10.877.686	10.325.330
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	4.553.606.337	6.510.232.713
<b>Total</b>	<b>4.876.886.747</b>	<b>6.899.488.412</b>

**NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	11.107.834.446	15.880.728.774
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	18.723.199	26.768.328
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	312.054.512	466.419.456
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.339.563.722	3.440.845.595
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	3.858.375.150	5.516.269.581
<b>Total</b>	<b>17.636.551.029</b>	<b>25.331.031.734</b>

**NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
IVA Saldo a favor	68.704.131	90.746.458
Retención Impuesto a las Ganancias	15.142	22.960
Saldo a favor Ingresos Brutos	6.482.593	9.797.190
Deudores por venta unidad 804 de pampa "FF" terrazas	306.146.755	47.758.611
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	50.000.006	60.648.760
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	13.294.520	8.848.084
<b>Total</b>	<b>444.643.147</b>	<b>217.822.063</b>

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.008	20.481.100
<b>Total</b>	<b>13.508.008</b>	<b>20.481.100</b>

**NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	24.318.987	36.371.377
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	8.106.326	12.123.793
Otras Deudas	4.668.531	58.068
<b>Total</b>	<b>37.093.844</b>	<b>48.553.238</b>

**NOTA 10: DEUDAS FISCALES**

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.24	31.12.23
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	517.511	10.321
<b>Total</b>	<b>517.511</b>	<b>10.321</b>

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

**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 marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. Trimestre 2024	444.643.147	217.822.063	4.876.886.747	6.899.488.412
Sin plazo establecido	13.508.008	20.481.100	17.636.551.029	25.331.031.734
<b>Total</b>	<b>458.151.155</b>	<b>238.303.163</b>	<b>22.513.437.776</b>	<b>32.230.520.146</b>
Que devengan interés	50.000.006	60.648.760	312.402.724	378.930.369
No devengan intereses	408.151.149	177.654.403	22.201.035.052	31.851.589.777
<b>Total</b>	<b>458.151.155</b>	<b>238.303.163</b>	<b>22.513.437.776</b>	<b>32.230.520.146</b>

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.03.24	31.12.23	31.03.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. Trimestre 2024	37.093.844	48.553.238	517.511	10.321
<b>Total</b>	<b>37.093.844</b>	<b>48.553.238</b>	<b>517.511</b>	<b>10.321</b>
No devengan intereses	37.093.844	48.553.238	517.511	10.321
<b>Total</b>	<b>37.093.844</b>	<b>48.553.238</b>	<b>517.511</b>	<b>10.321</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.

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN (Cont.)**

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 2024 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.

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.

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.03.24	Valor de cuotaparte al 31.03.24	Cantidad de cuotapartes al 31.12.23	Valor de cuotaparte al 31.12.23
Clase A	6.900.000	U\$S 1,0814	6.900.000	U\$S 1,0764
Clase C	16.100.000	U\$S 1,2081	16.100.000	U\$S 1,1922
<b>Total</b>	<b>23.000.000</b>		<b>23.000.000</b>	

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

A nivel mundial los conflictos bélicos podrían afectar algunos precios de commodities. Estados Unidos marcó en el mes de marzo una inflación de 3,5% a/a, aún lejos del objetivo de la FED del 2%, por lo que el mercado pasó a descontar en futuros de Fed Funds Rates apenas una baja de tasas dentro del año en curso, cuando al cierre de 2023 descontaba cerca de 6 recortes.

Así las cosas, en el 1T24 los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja -7.89%, maíz -29.87%, trigo -10.79%, petróleo WTI, +16,08%, oro +8,09%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Dow Jones y Nasdaq registraron subas, marcando 10,2%, 5,6% y 8,6% durante el trimestre, respectivamente.

En el plano local, el trimestre estuvo marcado principalmente por los primeros efectos de las medidas tomadas por el nuevo gobierno. Destacamos la compra de USD8.500mn por parte del BCRA en el MULC y el resultado trimestral de superávit fiscal financiero en base caja. Con datos a marzo, el déficit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 0,2pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit en la cuenta corriente de USD 3.420mn en el 4T23 acumulándose un déficit de USD21.495mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al -3,4% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$808,48 (dic-23) a \$857,42 (mar-24) marcando una variación trimestral del 6,05%.

En cuanto a las Reservas Internacionales Netas del BCRA, estas continuaron en terreno negativo al cierre de marzo, aunque mejorando sustancialmente desde el rojo de casi USD11.200mn de inicio de la nueva administración. Esto se logró en base a un esquema de acceso escalonado al MULC para importadores y de la mejora en el tipo de cambio real post

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 Intermedios**  
**(Continuación)**

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

devaluación de diciembre 2023 para exportadores. En el marco del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional la meta de acumulación de reservas se ubica en un monto de USD10.000mn para fin de año, lo que implicaría cerrar 2024 con Reservas Netas en USD0mn.

Las presiones inflacionarias persisten: a pesar del proceso de desaceleración de precios ocurrido durante el trimestre, el problema inflacionario está lejos de solucionarse, nuestras estimaciones marcan que tanto regulados como servicios aún se encuentran atrasados con respecto a otros rubros. Esto y otras variables, como los servicios, o eventuales presiones cambiarias a futuro si continúa la apreciación real del tipo de cambio, podrían presionar la inflación en los próximos meses.

Por último, en materia de actividad el PBI real cayó 0,2% m/m s.e. (-3,2% a/a) con datos del EMAE a febrero. De esta manera la economía marca su 6to mes consecutivo de contracción. Mirando a marzo, los indicadores preliminares nos llevan a tener un sesgo bajista para marzo, 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  
13 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
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	692.815	15,7007	10.877.686
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>10.877.686</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>10.325.330</b>

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

##### Títulos Públicos en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	837.878	372,8499	312.402.724
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>312.402.724</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>378.930.369</b>

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

##### Fideicomisos inmobiliarios en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	1	4.553.606.337	4.553.606.337
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>4.553.606.337</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>6.510.232.713</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

#### ACTIVO NO CORRIENTE

##### Fideicomisos inmobiliarios en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FMC 101	1	2.563.675.933	2.563.675.933
FMC 103	1	2.555.101.766	2.555.101.766
FMC 301	1	2.100.670.915	2.100.670.915
FMC 502	1	3.888.385.832	3.888.385.832
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>11.107.834.446</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>15.880.728.774</b>

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

##### Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
CT MITRE OFFICE SAU	1	3.858.375.150	3.858.375.150
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>3.858.375.150</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>5.516.269.581</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	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (28)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	1.702.109	1.702.109
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	1.702.109	1.702.109
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>18.723.199</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>26.768.328</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	123.142.392	123.142.392
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	111.545.308	111.545.308
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	123.278.559	123.278.559
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	114.552.380	114.552.380
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	85.542.655	85.542.655
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	144.129.475	144.129.475
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	84.453.299	84.453.299
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	144.537.983	144.537.983
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	144.129.475	144.129.475
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	83.795.145	83.795.145
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	108.731.147	108.731.147
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	80.816.446	80.816.446
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	118.506.957	118.506.957
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	115.267.268	115.267.268
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	154.035.785	154.035.785
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 121	1	42.490.476	42.490.476
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	112.941.046	112.941.046
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	112.941.046	112.941.046
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	43.755.715	43.755.715
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 320	1	34.371.383	34.371.383
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 321	1	32.777.068	32.777.068
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	99.675.883	99.675.883
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	98.535.468	98.535.468
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	25.611.363	25.611.363
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>2.339.563.722</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>3.440.845.595</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### **Cocheras en dólares:**

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 25 (B1) (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	14.184.296	14.184.296
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	14.184.296	14.184.296
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	14.184.296	14.184.296
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	14.184.296	14.184.296
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	14.184.296	14.184.296
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	7.092.148	7.092.148
<b>Subtotal al 31.03.24</b>			<b>283.685.920</b>

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

#### Cocheras en dólares (Cont.):

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
<b>Transporte Subtotal al 31.03.24</b>			<b>283.685.920</b>
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 76 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 77 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 78 (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	7.092.148	7.092.148
<b>Total al 31.03.24</b>			<b>312.054.512</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>466.419.456</b>

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

<b>Total Inversiones al 31.03.24</b>	<b>22.513.437.776</b>
<b>Total Inversiones al 31.12.23</b>	<b>32.230.520.146</b>

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentados en moneda homogénea

## Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)		Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
				31.03.24 \$	31.12.23 \$
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo Corriente</b>					
Bancos	U\$S	164.644	857,4167	141.168.378	212.723.329
Inversiones	U\$S	364.353	857,4167	312.402.724	378.930.369
<b>Total del Activo Corriente</b>				<b>453.571.102</b>	<b>591.653.698</b>
<b>Activo No Corriente</b>					
Inversiones	U\$S	20.569.405	857,4167	17.636.551.029	25.331.031.734
<b>Total del Activo No Corriente</b>				<b>17.636.551.029</b>	<b>25.331.031.734</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>18.090.122.131</b>	<b>25.922.685.432</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo Corriente</b>					
Cuentas por pagar	U\$S	37.817	857,4167	32.425.313	48.495.170
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>32.425.313</b>	<b>48.495.170</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>32.425.313</b>	<b>48.495.170</b>

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha  
13 de mayo 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



## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

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 intermedios***

#### **Introducción**

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2024, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

#### **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 de los estados contables intermedios de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados contables intermedios basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados contables intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.



## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, 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 Intermedios 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) al 31 de marzo de 2024, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de mayo 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 intermedios de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**:

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de marzo de 2024.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- e) Notas a los estados contables intermedios y anexos que forman parte integrante de los mismos.

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

El Directorio de la Sociedad Gerente es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables intermedios libres de incorrecciones significativas.

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

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables intermedios trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables intermedios de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) mencionados en el apartado I, hemos tenido en cuenta el Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados contables intermedios de Períodos Intermedios emitidos por los auditores externos PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L., suscripto por el Dr. Diego Sisto, de fecha 13 de mayo de 2024, de acuerdo con las normas de revisión de estados contables intermedios de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración.

El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

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 manifestación.

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

Basados en nuestra revisión y en el Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados contables intermedios de Períodos Intermedios de fecha 13 de mayo de 2024, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios mencionados en el apartado I correspondientes al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### **V. INFORMACIÓN SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados contables intermedios mencionados en el apartado I contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento, 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.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables intermedios en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) Durante el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades y al artículo 76 de la RG 7/2015 sobre el control de constitución subsistencia de la garantía de los directores.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de mayo 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