

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

**Estados Contables Intermedios**

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el  
1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentados en moneda homogénea

# **SBS Creaurban Desarrollo**

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

### **Estados Contables Intermedios**

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses iniciado el  
1° de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre 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  
11 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
comparativo con el ejercicio anterior expresado en moneda homogénea

	30.09.24	31.12.23		30.09.24	31.12.23
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4)	1.871.410.084	282.884.109	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	48.099.698	64.551.412
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	5.536.614.791	9.172.853.217	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	15.962	13.722
Otros créditos (Notas 7 y 11)	2.711.002.939	289.593.907	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>48.115.660</b>	<b>64.565.134</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>10.119.027.814</b>	<b>9.745.331.233</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>48.115.660</b>	<b>64.565.134</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	16.919.892.318	33.677.545.643	<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.005	27.229.574	Patrimonio Neto (Nota 13)	<b>27.004.312.477</b>	<b>43.385.541.316</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>16.933.400.323</b>	<b>33.704.775.217</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>27.052.428.137</b>	<b>43.450.106.450</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>27.052.428.137</b>	<b>43.450.106.450</b>			

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea

	30.09.24	30.09.23
	\$	\$
Resultados por tenencia – Ganancia	6.935.502.941	14.800.189.159
Intereses ganados	2.487.730	37.253.107
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(22.943.680.099)	(18.355.291.942)
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>(16.005.689.428)</b>	<b>(3.517.849.676)</b>
Honorarios y gastos agente de administración	(95.388.966)	(87.818.848)
Honorarios y gastos agente de custodia	(31.796.331)	(29.272.939)
Otros egresos	(248.354.114)	(39.858.499)
<b>Resultado del período – (Pérdida)</b>	<b>(16.381.228.839)</b>	<b>(3.674.799.962)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 11 de noviembre de 2024  
 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 Evolución del Patrimonio Neto

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al	
		30.09.24	30.09.23
		\$	\$
Saldos al inicio del ejercicio	43.385.541.316	43.385.541.316	28.636.985.534
Resultado del período – (Pérdida)	(16.381.228.839)	(16.381.228.839)	(3.674.799.962)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>27.004.312.477</b>	<b>27.004.312.477</b>	<b>24.962.185.572</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

	30.09.24 \$	30.09.23 \$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	296.611.610	4.543.299.229
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	1.871.550.809	247.872.895
<b>Aumento/(Disminución) neta del efectivo</b>	<b>1.574.939.199</b>	<b>(4.295.426.334)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del período – (Pérdida)	(16.381.228.839)	(3.674.799.962)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22.943.680.099	18.355.291.942
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Honorarios pendientes de pago	41.470.201	38.334.084
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución de Inversiones	20.380.304.975	628.217.071
(Aumento)/Disminución de Otros créditos	(2.407.687.463)	331.749.692
(Disminución) de Cuentas por pagar	(57.921.915)	(1.618.923.656)
Aumento/(Disminución) de Deudas fiscales	2.240	(3.563)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>24.518.619.298</b>	<b>14.059.865.608</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	(22.943.680.099)	(18.355.291.942)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>	<b>(22.943.680.099)</b>	<b>(18.355.291.942)</b>
<b>Aumento/(Disminución) neta del efectivo</b>	<b>1.574.939.199</b>	<b>(4.295.426.334)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 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 cuotapartistas la prórroga del plazo de duración del Fondo hasta el 20 de septiembre de 2034.

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

En el siguiente cuadro, se detalla la participación sobre el Patrimonio Neto de las inversiones específicas al 30 de septiembre de 2024:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 103	2.893.331.766	10,71%
FMC 301	2.378.745.915	8,81%
FMC 502	4.403.108.477	16,31%
CT MITRE OFFICE SAU	4.369.125.150	16,18%
BAULERAS EN DÓLARES	21.201.675	0,08%
COCHERAS EN DÓLARES	329.269.642	1,22%
UNIDADES FUNCIONALES	2.525.109.693	9,35%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	5.156.387.131	19,09%

Al 30 de septiembre de 2024 el Fondo tiene un total de 81,75% de activos específicos.

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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.)**

1.1.1. FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE (Cont.): La adquisición fue realizada vía cesión contractual de derechos, 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.

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.

El día 12 de septiembre de 2024 se realizó la venta de la Unidad funcional 101 por un importe de USD 3.510.000, efectuándose el cobro de la misma en cuatro aportes iguales de USD 877.500.

Al 30 de septiembre de 2024, las valuaciones de las unidades ascienden a USD 2.980.000, USD 2.450.000, y USD 4.535.000, dando un total de USD 9.965.000, según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

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 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  
11 de noviembre 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.

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

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

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

		<b>Edificio DEPAMPA</b>			
		<b>Inmueble</b>	<b>UF</b>	<b>Cochera</b>	<b>Baulera</b>
<b>Año 2022</b>	<b>Cantidad</b>		14	20	7
	<b>M2</b>		1.864,84	262,5	21
	<b>Ttal. Valuación Histórica U\$s</b>		1.234.006,49	173.702,14	13.896,17
	<b>Cantidad de ventas</b>		-	-	-
	<b>Precio de venta</b>		-	-	-
<b>Año 2024</b>	<b>Cantidad</b>		9	15	7
	<b>M2</b>		1.671,60	225	21
	<b>Ttal. Valuación Histórica U\$s</b>		1.027.820,58	132.344,48	13.896,17
	<b>Cantidad de ventas</b>		5	5	-
	<b>Precio de venta</b>		783.545,64	158.911,36	-
<b>Deudores por Operaciones</b>			769.102		

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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.)**

1.1.4 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 \$ 3.199.596, mientras que para la unidad 703 del EDIFICIO DEALCORTA son 40 cuotas de \$ 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.

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).

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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.)**

1.1.9 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 m2, ubicado en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la calle Teniente General Juan Domingo Perón 3149 y 3175, esquina calle Dr. Tomás Manuel de Anchorena 215 y 219, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 9, Sección 13, Manzana 67, Parcela 5-c. El inmueble consiste en dos cuerpos de cuatro pisos cada uno (un subsuelo), ocho cocheras, dos ascensores y un montacargas por cuerpo. Además, dispone de dos baños y una cocina office por piso y un local comercial en la planta baja.

**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).

**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.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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**

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 ejercicio/período 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° 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  
11 de noviembre 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.)**

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 30 de septiembre de 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.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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.)**

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 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; y
- 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  
11 de noviembre 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 30 de septiembre de 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  
11 de noviembre 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.

**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 con lo establecido en la Nota 3.2.

**g. Cuentas del estado de resultados**

Los resultados del período se exponen en moneda homogénea de acuerdo con 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:

	30.09.24	31.12.23	30.09.23	31.12.22
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	1.871.410.084	282.884.109	202.702.784	4.516.290.695
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	140.725	13.727.501	45.170.111	27.008.534
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.871.550.809</b>	<b>296.611.610</b>	<b>247.872.895</b>	<b>4.543.299.229</b>

**NOTA 4: BANCOS**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
-		
-		
Banco Santander en pesos	33.633	-
Banco Santander en dólares (Anexo II)	100.659.789	-
Banco de Valores en pesos	8.165	68.959
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	52.682	1.224.608
Citibank en dólares (Anexo II)	1.770.655.815	281.590.542
<b>Total</b>	<b>1.871.410.084</b>	<b>282.884.109</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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**  
**Notas a los Estados Contables Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
Título Público en dólares (Anexos I y II)	380.086.935	503.787.013
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	140.725	13.727.501
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	5.156.387.131	8.655.338.703
<b>Total</b>	<b>5.536.614.791</b>	<b>9.172.853.217</b>

**NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	9.675.186.158	21.113.390.633
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	21.201.675	35.588.428
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	329.269.642	620.103.542
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.525.109.693	4.574.595.926
Inversión en inmueble en Dólares (Anexos I y II)	4.369.125.150	7.333.867.114
<b>Total</b>	<b>16.919.892.318</b>	<b>33.677.545.643</b>

**NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
IVA Saldo a favor	90.069.807	120.647.197
Retención Impuesto a las Ganancias	15.146	30.525
Saldo a favor Ingresos Brutos	7.124.897	13.025.340
Deudores por ventas	2.459.283.270	63.494.959
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	149.371.922	80.632.381
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	5.137.897	11.763.505
<b>Total</b>	<b>2.711.002.939</b>	<b>289.593.907</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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**  
**Notas a los Estados Contables Intermedios**  
**(Continuación)**

**NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.005	27.229.574
<b>Total</b>	<b>13.508.005</b>	<b>27.229.574</b>

**NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	31.102.646	48.355.658
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	10.367.555	16.118.553
Otras Deudas	6.629.497	77.201
<b>Total</b>	<b>48.099.698</b>	<b>64.551.412</b>

**NOTA 10: DEUDAS FISCALES**

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.24	31.12.23
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	15.962	13.722
<b>Total</b>	<b>15.962</b>	<b>13.722</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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**  
**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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
4to. Trimestre 2024	2.711.002.939	289.593.907	5.536.614.791	9.172.853.217
Sin plazo establecido	13.508.005	27.229.574	16.919.892.318	33.677.545.643
<b>Total</b>	<b>2.724.510.944</b>	<b>316.823.481</b>	<b>22.456.507.109</b>	<b>42.850.398.860</b>
Que devengan interés	149.371.922	80.632.381	380.086.935	503.787.013
No devengan intereses	2.575.139.022	236.191.100	22.076.420.174	42.346.611.847
<b>Total</b>	<b>2.724.510.944</b>	<b>316.823.481</b>	<b>22.456.507.109</b>	<b>42.850.398.860</b>

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
4to. Trimestre 2024	48.099.698	64.551.412	15.962	13.722
<b>Total</b>	<b>48.099.698</b>	<b>64.551.412</b>	<b>15.962</b>	<b>13.722</b>
No devengan intereses	48.099.698	64.551.412	15.962	13.722
<b>Total</b>	<b>48.099.698</b>	<b>64.551.412</b>	<b>15.962</b>	<b>13.722</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  
11 de noviembre 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**  
**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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 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.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 30.09.24	Valor de cuotaparte al 30.09.24	Cantidad de cuotapartes al 31.12.23	Valor de cuotaparte al 31.12.23
Clase A	6.900.000	U\$S 1,1371	6.900.000	U\$S 1,0764
Clase C	16.100.000	U\$S 1,2402	16.100.000	U\$S 1,1922
<b>Total</b>	<b>23.000.000</b>		<b>23.000.000</b>	

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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**  
**Notas a los Estados Contables Intermedios**  
**(Continuación)**

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

Estados Unidos marcó en el mes de septiembre una inflación de 2,4% a/a, acercándose al objetivo del 2%. En su última decisión de tasas, la FED redujo la tasa de referencia en 50pbs mientras que el último Dot Plot (septiembre) apunta a dos recortes en 2024.

Así las cosas, en el 3T24 los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja -8,13%, maíz +6,92%, trigo +5,51%, petróleo WTI -16,40%, oro +13,23%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando 5,5%, 2,0% y 8,2% respectivamente.

En el plano local, lo más relevante estuvo marcado principalmente por los efectos de las medidas tomadas por la nueva administración. Destacamos la compra de USD17.600mn por parte del BCRA en el MULC y el resultado de superávit financiero acumulado durante los 10 meses de gestión. Debe destacarse que en octubre el BCRA compró USD1600mn, a pesar de la estacionalidad negativa del mes. Dicho resultado se explica por la mejora en las liquidaciones de cereales y oleaginosas y préstamos financieros ante el menor costo de tomar deuda en dólares con crawl de 2% mensual frente a las tasas en pesos.

Con datos a septiembre, el superávit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 1,6pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD 3490mn en el 2T24 acumulándose un déficit de USD5.023mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al -0,8% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$ 350 (sep-23) a \$ 969 (sep-24) marcando una variación anual del 177%.

En cuanto a las Reservas Internacionales del BCRA, el cálculo de reservas netas arroja un negativo de alrededor de USD4.000mn para fines de septiembre, aunque si neteamos pagos de BOPERAL a 12 meses vista encontramos un resultado negativo neto por aproximadamente USD5.700mn.

Las presiones inflacionarias desaceleran: durante el transcurso del presente año se observó una inflación núcleo avanzando por debajo de los regulados. A pesar de esto, nuestras estimaciones marcan que tanto regulados como servicios aún se encuentran atrasados con respecto a otros rubros, si tomamos como referencia precios relativos promedio de 2018 entre capítulos del IPC. Esto y otras variables podrían presionar la inflación. Destacamos entre esas variables a potenciales presiones cambiarias durante los próximos meses. Para septiembre, la inflación desaceleró respecto a agosto, con la inflación núcleo desacelerando respecto del promedio geométrico del período mayo-agosto. Atribuimos esto principalmente a factores cambiarios.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 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.)**

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real subiendo 0,2% m/m s.e. en agosto (-3,8% a/a). Durante los próximos meses no se espera una dinámica muy virtuosa, aunque consideramos las inversiones provenientes del RIGI y una hipotética remoción de controles de cambios podrían impulsar la actividad.

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.

**NOTA 15: HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos u operaciones ocurridas con posterioridad al 30 de septiembre de 2024 que puedan afectar significativamente la situación patrimonial ni los resultados del Fondo a la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2024

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente



# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 30 de septiembre 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	7.271	19,3550	140.725
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>140.725</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>13.727.501</b>

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

##### Título Público en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	837.878	453,6304	380.086.935
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>380.086.935</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>503.787.013</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	5.156.387.131	5.156.387.131
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>5.156.387.131</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>8.655.338.703</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 30 de septiembre 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 103	1	2.893.331.766	2.893.331.766
FMC 301	1	2.378.745.915	2.378.745.915
FMC 502	1	4.403.108.477	4.403.108.477
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>9.675.186.158</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>21.113.390.633</b>

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

##### Inversión en inmueble en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
CT MITRE OFFICE SAU	1	4.369.125.150	4.369.125.150
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>4.369.125.150</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>7.333.867.114</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	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (28)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	1.927.425	1.927.425
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	1.927.425	1.927.425
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>21.201.675</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>35.588.428</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 30 de septiembre 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	139.443.289	139.443.289
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	126.311.049	126.311.049
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	139.597.481	139.597.481
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	129.716.180	129.716.180
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	96.866.311	96.866.311
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	163.208.524	163.208.524
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	95.632.751	95.632.751
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	163.671.108	163.671.108
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	163.208.524	163.208.524
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	94.887.475	94.887.475
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	123.124.364	123.124.364
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	91.514.472	91.514.472
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	134.194.242	134.194.242
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	130.525.701	130.525.701
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	174.426.175	174.426.175
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	127.891.546	127.891.546
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	127.891.546	127.891.546
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	49.547.850	49.547.850
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	112.870.416	112.870.416
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	111.579.038	111.579.038
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	29.001.651	29.001.651
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>2.525.109.693</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>4.574.595.926</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 30 de septiembre 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	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	16.061.933	16.061.933
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	16.061.933	16.061.933
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	16.061.933	16.061.933
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	16.061.933	16.061.933
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	16.061.933	16.061.933
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	8.030.967	8.030.967
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	8.030.967	8.030.967
<b>Total al 30.09.24</b>			<b>329.269.642</b>
<b>Total al 31.12.23</b>			<b>620.103.542</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

<b>Total Inversiones al 30.09.24</b>	<b>22.456.507.109</b>
<b>Total Inversiones al 31.12.23</b>	<b>42.850.398.860</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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

### Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Al 30 de septiembre 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	
			30.09.24 \$	31.12.23 \$
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Bancos	U\$S 1.927.424	970,9167	1.871.368.286	282.815.150
Inversiones	U\$S 391.472	970,9167	380.086.935	503.787.013
<b>Total del Activo Corriente</b>			<b>2.251.455.221</b>	<b>786.602.163</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Inversiones	U\$S 17.426.719	970,9167	16.919.892.318	33.677.545.643
<b>Total del Activo No Corriente</b>			<b>16.919.892.318</b>	<b>33.677.545.643</b>
<b>Total del Activo</b>			<b>19.171.347.539</b>	<b>34.464.147.806</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar	U\$S 42.712	970,9167	41.470.201	64.474.211
<b>Total del Pasivo Corriente</b>			<b>41.470.201</b>	<b>64.474.211</b>
<b>Total del Pasivo</b>			<b>41.470.201</b>	<b>64.474.211</b>

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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; y
- b) al 30 de septiembre de 2024, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre 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 30 de septiembre de 2024.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 11 de noviembre 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 11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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, 11 de noviembre 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