

SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentados en moneda homogénea

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre 2024,
presentados en moneda homogénea

Índice

Memoria
Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexos
Informe de los Auditores Independientes
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Memoria

A los Señores Cuotapartistas de

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Presente

En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el Directorio de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión somete a vuestra consideración la presente Memoria, Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y el Anexo que los complementan, informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondiente al Ejercicio Económico N°6 de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

Estados Unidos cerró el 2024 con una inflación 2,9% anual. La mirada en el 2025 pasará principalmente por las medidas tomadas por la nueva administración del poder ejecutivo y sus implicancias en el contexto internacional.

En el 2024 los commodities presentaron las siguientes variaciones de precios: soja -22,83%, maíz -2,71%, trigo -12,18%, petróleo WTI +0,10%, oro +27,22%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando 23,3%, 25,6% y 12,9% durante el año respectivamente.

En el plano local, destacamos la compra de USD18.700 millones por parte del BCRA. Dicho resultado se explica por el diferimiento de pagos de importaciones, la mejora en las liquidaciones de cereales y oleaginosas respecto a 2023 (aún con precios internacionales más bajos); y por préstamos financieros ante el menor costo de tomar deuda en dólares con crawl de 2% mensual frente a las tasas en pesos. A partir de febrero de 2025 el gobierno decidió bajar el ritmo de crawl al 1% mensual, por lo que creemos que la dinámica de préstamos continuará aportando al resultado positivo del gobierno en el MULC.

Destacamos el resultado fiscal del año 2024, marcando un superávit primario base caja de 1,9pp de nuestro PBI estimado (0,7pp ex-Imp PAIS) y un superávit fiscal de 0,35pp del PBI (déficit de 0,85pp ex-Imp PAIS).

Con datos a diciembre, el superávit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 1,9pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD1.400 millones en el 3T24 acumulándose un superávit de USD2.546 millones en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 0,4% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$808,5 (dic-23) a \$1030 (dic-24) marcando una variación anual del 27,4%.

El cálculo de las Reservas Internacionales del BCRA arroja un saldo negativo de alrededor de USD2.400mn para fines de diciembre, aunque si se netea pagos de BOPERAL a 12 meses vista encontramos un resultado negativo neto por aproximadamente USD4.900mn.

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.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real subiendo 0,5% m/m s.e. en diciembre (+5,5% a/a), mientras que cierra 2024 con una contracción de 1,8%. Creemos que la economía podría anotar un crecimiento de 3,5/4% del PBI en 2025, aunque desvíos respecto al escenario base dependerán de la dinámica de los costos en USD (que aumentaron en 2024 por la apreciación real cambiaria), el consumo privado, salarios reales, y el sesgo de la política fiscal-monetaria en el año electoral.

El fondo tuvo un rendimiento de 14,27% anual para la cuotaparte A y de 5.38% para la cuotaparte C, con un valor de cuotaparte de 1,2300 y 1,2563 respectivamente al cierre del ejercicio.
El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 arrojó una pérdida en moneda constante de ARS 17.220.957.893.

Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

El Director

Estados Contables
Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2024 y finalizado el 31 de Diciembre de 2024,
presentados en moneda homogénea

Denominación:	SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
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:	SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
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:	Banco de Valores S.A.
Domicilio:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Banco Comercial

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Situación Patrimonial
Al 31 de diciembre 2024 y 2023,
presentado en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.12.24	31.12.23		31.12.24	31.12.23
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	5.443.762.809	305.593.719	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	4.470.438.254	69.733.525
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	5.524.880.128	9.909.239.318	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	19.628	14.823
Otros créditos (Notas 7 y 11)	1.473.769.244	312.842.173	Total del Pasivo Corriente	4.470.457.882	69.748.348
Total del Activo Corriente	12.442.412.181	10.527.675.210	Total del Pasivo	4.470.457.882	69.748.348
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	21.662.062.445	36.381.140.254	Patrimonio Neto (Nota 13)	29.647.524.756	46.868.482.649
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.012	29.415.533	Total Pasivo y Patrimonio Neto	34.117.982.638	46.938.230.997
Total del Activo No Corriente	21.675.570.457	36.410.555.787			
Total del Activo	34.117.982.638	46.938.230.997			

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Resultados
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2024,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Ventas de inmuebles (Nota 1)	8.215.650.481	2.346.208.719
Costo de ventas de inmuebles	(3.034.397.564)	(4.309.604.596)
Subtotal Resultados por ventas de inmuebles	5.181.252.917	(1.963.395.877)
Resultados por tenencia – Ganancia	4.847.767.958	53.187.001.047
Intereses ganados	8.067.523	44.669.672
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(27.002.809.165)	(35.006.940.244)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	(22.146.973.684)	18.224.730.475
Honorarios y gastos agente de administración	(135.713.085)	(128.059.274)
Honorarios y gastos agente de custodia	(45.237.705)	(42.686.410)
Otros egresos	(74.286.336)	(158.036.030)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	(255.237.126)	(328.781.714)
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(17.220.957.893)	15.932.552.884

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
 Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2024,
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea
 (Nota 2)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 31.12.24 (Nota 13) \$	Total del Patrimonio Neto al 31.12.23 (Nota 13) \$
Saldos al inicio del ejercicio	46.868.482.649	46.868.482.649	30.935.929.765
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(17.220.957.893)	(17.220.957.893)	15.932.552.884
Saldos al cierre del ejercicio	29.647.524.756	29.647.524.756	46.868.482.649

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

Véase nuestro informe de fecha
 11 de marzo de 2025
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Flujo de Efectivo
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2024,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.12.24 \$	31.12.23 \$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	320.423.248	4.908.030.063
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.4.h)	5.485.196.507	320.423.248
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	5.164.773.259	(4.587.606.815)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(17.220.957.893)	15.932.552.884
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	27.002.809.165	35.006.940.246
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	44.058.469	69.650.126
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución / (Aumento) de Inversiones	19.130.041.168	(19.313.695.849)
(Aumento) / Disminución de Otros créditos	(1.145.019.550)	472.859.390
Aumento / (Disminución) de Cuentas por pagar	4.356.646.260	(1.748.983.266)
Aumento de Deudas fiscales	4.805	9.900
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	32.167.582.424	30.419.333.431
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(27.002.809.165)	(35.006.940.246)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(27.002.809.165)	(35.006.940.246)
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	5.164.773.259	(4.587.606.815)

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Notas a los Estados Contables

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 103	2.942.625.000	9,93%
FMC 502	4.697.876.332	15,85%
CT MITRE OFFICE SAU	4.646.250.000	15,67%
BAULERAS EN DÓLARES	20.496.780	0,07%
COCHERAS EN DÓLARES	341.614.195	1,15%
UNIDADES FUNCIONALES	2.685.272.340	9,06%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	5.483.446.430	18,50%

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo tiene un total de 70,22% 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
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.1. 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.

Al 31 de diciembre de 2024, las valuaciones de las unidades ascienden a USD 2.850.000 y USD 4.550.000, dando un total de USD 7.400.000, según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

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

	Edificio TERAZAS DE BARRIO PARQUE	
	Inmueble	Departamento
Año 2024	Unidades al cierre del ejercicio	2
	Ttal. Valuación USD	7.400.000
	Cantidad de ventas	2
	Precio de venta	6.910.000
Deudores por Operaciones del año 2024		877.500

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

1.1.2. 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 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. En el proyecto DEARLCORTA se adjudicaron doce (12) departamentos, veinte (21) cocheras y cuatro (4) bauleras; y en el proyecto DEPAMPA se adjudicaron quince (15) departamentos, veintidós (22) cocheras y siete (7) bauleras.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

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

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

	Edificio DEALCORTA			
	Inmueble	Departamento	Cochera	Baulera
Año 2024	Unidades al cierre del ejercicio	12	20	3
	M2	2.377,02	300	9
	Ttal. Valuación Histórica USD	1.572.927,50	198.516,73	5.955,50
	Cantidad de ventas	-	1	1
	Precio de venta	-	28.225,83	6.774,17

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

	Edificio DEPAMPA			
	Inmueble	Departamento	Cochera	Baulera
Año 2024	Unidades al cierre del ejercicio	9	15	7
	M2	1.553,25	212,5	21
	Ttal. Valuación Histórica USD	1.027.820,58	132.344,48	13.896,17
	Cantidad de ventas	5	5	-
	Precio de venta	783.545,64	158.911,36	-
Deudores por Operaciones del año 2024		229.038		

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

1.1.3. 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. 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. El 31 de mayo de 2023 se realizó la cesión de derechos de la Unidades funcionales 702 del EFIFICIO 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 marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.4. 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.

1.1.5. 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 inscrita 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

Los presentes estados contables han sido preparados por la Dirección de la Sociedad Gerente, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la modalidad en la que éstas fueron adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dichas fechas siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los estados comparativos al 31 de diciembre de 2023 a los efectos de su presentación comparativa con el presente ejercicio.

NOTA 3: NORMAS CONTABLES

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

3.1. Estimaciones Contables

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

3.2. Unidad de medida

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

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

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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.

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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

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

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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección de la Sociedad Gerente ha reexpresado los presentes estados contables al 31 de diciembre de 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 marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

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

Componente	Fecha de origen
Suscripción de cuotas partes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotas partes	Fecha de rescate

3.3. Expresión de los estados contables en pesos

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

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables correspondientes al 31 de diciembre 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 ejercicio.

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio han sido valuados a la cotización del tipo de cambio vigente de acuerdo con las disposiciones de la Resolución General N° 848 de 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 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 marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

c. Inversiones (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
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

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

h. Estado de flujo de efectivo

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

	31.12.24	31.12.23	31.12.22
	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	5.443.762.809	305.593.719	4.878.853.315
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	41.433.698	14.829.529	29.176.748
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.485.196.507	320.423.248	4.908.030.063

NOTA 4: BANCOS

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Banco Santander en pesos	85.429	-
Banco Santander en dólares (Anexo II)	241.587.231	-
Banco de Valores en pesos	82.992	74.495
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	3.522.737.562	1.322.918
Citibank en dólares (Anexo II)	1.679.269.595	304.196.306
Total	5.443.762.809	305.593.719

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Título Público en dólares (Anexos I y II)	-	544.230.455
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	41.433.698	14.829.529
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	5.483.446.430	9.350.179.334
Total	5.524.880.128	9.909.239.318

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Fideicomisos Inmobiliarios en Dólares (Anexos I y II)	7.640.501.332	22.808.349.337
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	20.496.780	38.445.426
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	341.614.195	669.884.741
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.685.272.340	4.941.839.223
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	10.974.177.798	7.922.621.527
Total	21.662.062.445	36.381.140.254

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
IVA Saldo a favor	101.968.254	130.332.616
Retención Impuesto a las Ganancias	15.147	32.976
Saldo a favor Ingresos Brutos	6.860.033	14.070.999
Deudores por ventas	1.142.501.528	68.592.261
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	197.371.908	87.105.455
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	25.052.374	12.707.866
Total	1.473.769.244	312.842.173

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.012	29.415.533
Total	13.508.012	29.415.533

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	33.043.852	52.237.594
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	11.014.617	17.412.532
Otras Deudas	117.230	83.399
Inversiones Inmobiliarias a pagar	4.426.262.555	-
Total	4.470.438.254	69.733.525

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

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

	31.12.24	31.12.23
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	19.628	14.823
Total	19.628	14.823

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de diciembre 2024 y 2023, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2025	1.473.769.244	312.842.173	5.524.880.128	9.909.239.318
Sin plazo establecido	13.508.012	29.415.533	21.662.062.445	36.381.140.254
Total	1.487.277.256	342.257.706	27.186.942.573	46.290.379.572
Que devengan interés	197.371.908	87.105.455	-	544.230.455
No devengan intereses	1.289.905.348	255.152.251	27.186.942.573	45.746.149.117
Total	1.487.277.256	342.257.706	27.186.942.573	46.290.379.572

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2025	4.470.438.254	69.733.525	19.628	14.823
Total	4.470.438.254	69.733.525	19.628	14.823
No devengan intereses	4.470.438.254	69.733.525	19.628	14.823
Total	4.470.438.254	69.733.525	19.628	14.823

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 marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN (Cont.)

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 2024 y 2023, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.24	Valor de cuotaparte al 31.12.24	Cantidad de cuotapartes al 31.12.23	Valor de cuotaparte al 31.12.23
Clase A	6.900.000	U\$S 1,2300	6.900.000	U\$S 1,0764
Clase C	16.100.000	U\$S 1,2563	16.100.000	U\$S 1,1922
Total	23.000.000		23.000.000	

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

NOTA 14: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

Estados Unidos marcó en el mes de diciembre una inflación mensual de 0,4% cerrando el año en 2,9% anual. La mirada en el 2025 pasará principalmente por las medidas tomadas por la nueva administración del poder ejecutivo de dicho país y sus implicancias en el contexto internacional.

Así las cosas, en el 2024 los commodities presentaron las siguientes variaciones de precios: soja -22,83%, maíz -2,71%, trigo -12,18%, petróleo WTI +0,10%, oro +27,22%. En cuanto a los principales índices, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando 23,3%, 25,6% y 12,9% respectivamente.

En el plano local, destacamos la compra de USD18.700 millones por parte del BCRA. Dicho resultado se explica por el diferimiento de pagos de importaciones, la mejora en las liquidaciones de cereales y oleaginosas respecto a 2023 (aún con precios internacionales más bajos); y por préstamos financieros ante el menor costo de tomar deuda en dólares con crawl de 2% mensual frente a las tasas en pesos. A partir de febrero de 2025 el gobierno decidió bajar el ritmo de crawl al 1% mensual, por lo que creemos que la dinámica de préstamos continuará aportando al resultado positivo del gobierno en el MULC.

Destacamos el resultado fiscal del año 2024, marcando un superávit primario base caja de 1,9pp de nuestro PBI estimado (0,7pp ex-Imp PAIS) y un superávit fiscal de 0,35pp del PBI (déficit de 0,85pp ex-Imp PAIS).

Con datos a diciembre, el superávit fiscal primario de los últimos 12 meses cerró en 1,9pp del PBI. En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD1.400 millones en el 3T24 acumulándose un superávit de USD2.546 millones en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 0,4% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$808,5 (dic-23) a \$1030 (dic-24) marcando una variación anual del 27,4%.

El cálculo de las Reservas Internacionales del BCRA arroja un saldo negativo de alrededor de USD2.400mn para fines de diciembre, aunque si se netea pagos de BOPERAL a 12 meses vista encontramos un resultado negativo neto por aproximadamente USD4.900mn.

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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

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

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real subiendo 0,5% m/m s.e. en diciembre (+5,5% a/a), mientras que cierra 2024 con una contracción de 1,8%. Creemos que la economía podría anotar un crecimiento de 3,5/4% del PBI en 2025, aunque desvíos respecto al escenario base dependerán de la dinámica de los costos en USD (que aumentaron en 2024 por la apreciación real cambiaria), el consumo privado, salarios reales, y el sesgo de la política fiscal-monetaria en el año electoral.

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 31 de diciembre de 2024 que puedan afectar significativamente la situación patrimonial ni los resultados del Fondo a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones

Al 31 de diciembre 2024 y 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	1.963.504	21,1019	41.433.698
Total al 31.12.24			41.433.698
Total al 31.12.23			14.829.529

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

Título Público en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
Total al 31.12.24			-
Total al 31.12.23			544.230.455

(*) 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	5.483.446.430	5.483.446.430
Total al 31.12.24			5.483.446.430
Total al 31.12.23			9.350.179.334

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones

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

Anexo I (Cont.)

ACTIVO NO CORRIENTE

Fideicomisos inmobiliarios en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FMC 103	1	2.942.625.000	2.942.625.000
FMC 502	1	4.697.876.332	4.697.876.332
Total al 31.12.24			7.640.501.332
Total al 31.12.23			22.808.349.337

(*) 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	4.646.250.000	4.646.250.000
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	3.420.575.517	3.420.575.517
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	2.907.352.281	2.907.352.281
Total al 31.12.24			10.974.177.798
Total al 31.12.23			7.922.621.527

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

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	2.049.678	2.049.678
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.049.678	2.049.678
Total al 31.12.24			20.496.780
Total al 31.12.23			38.445.426

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones

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

Anexo I (Cont.)

Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	148.287.898	148.287.898
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	134.322.705	134.322.705
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	148.451.869	148.451.869
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	137.943.817	137.943.817
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	103.010.346	103.010.346
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	173.560.514	173.560.514
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	101.698.545	101.698.545
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	174.052.438	174.052.438
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	173.560.514	173.560.514
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	100.905.998	100.905.998
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	130.933.896	130.933.896
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	97.319.052	97.319.052
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	142.705.914	142.705.914
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	138.804.685	138.804.685
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	185.489.678	185.489.678
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	136.003.450	136.003.450
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	136.003.450	136.003.450
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	52.690.571	52.690.571
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	120.029.560	120.029.560
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	118.656.273	118.656.273
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	30.841.167	30.841.167
Total al 31.12.24			2.685.272.340
Total al 31.12.23			4.941.839.223

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones

Al 31 de diciembre 2024 y 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	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	17.080.709	17.080.709
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	17.080.709	17.080.709
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	17.080.709	17.080.709
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	17.080.709	17.080.709
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	17.080.709	17.080.709
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	8.540.355	8.540.355
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	8.540.355	8.540.355
Total al 31.12.24			341.614.195
Total al 31.12.23			669.884.741

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones

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

Anexo I (Cont.)

Total Inversiones al 31.12.24	27.186.942.573
Total Inversiones al 31.12.23	46.290.379.572

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
Al 31 diciembre 2024 y 2023,
presentados en moneda homogénea

Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)	Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
			31.12.24 \$	31.12.23 \$
ACTIVO				
Activo Corriente				
Bancos	U\$S 5.272.246	1.032,5000	5.443.594.388	305.519.224
Inversiones	U\$S -	-	-	544.230.455
Total del Activo Corriente			5.443.594.388	849.749.679
Activo No Corriente				
Inversiones	U\$S 20.980.206	1.032,5000	21.662.062.445	36.381.140.254
Total del Activo No Corriente			21.662.062.445	36.381.140.254
Total del Activo			27.105.656.833	37.230.889.933
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar	U\$S 42.672	1.032,5000	44.058.469	69.650.126
Total del Pasivo Corriente			44.058.469	69.650.126
Total del Pasivo			44.058.469	69.650.126

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2025
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 auditoría emitido por los auditores independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante “el Fondo”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados contables, que incluyen información material sobre las políticas contables y anexos complementarios.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” del presente informe. Somos independientes del Fondo y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

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

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

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

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

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



Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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



- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) Los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- b) Según surge de los registros contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

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 COMISIÓN FISCALIZADORA

Sres. Directores de
SBS Asset Management S.A.
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
En su carácter de Administradores del
Fondo Común de Inversión cerrado “SBS Creaurban Desarrollo”
CUIT Nro.: 30-71623383-5
Domicilio Legal: Av. Madero 900 Piso 19.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como comisión fiscalizadora respecto de los estados contables y la memoria de los administradores

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 15 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha. 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.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad del Directorio.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para los síndicos societarios, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L., quien emitió su informe suscripto por el Dr. Diego Sisto de fecha 11 de marzo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado** y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables

El Directorio de la Sociedad Gerente es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad Gerente para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad Gerente.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de la Sociedad Gerente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio

obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad Gerente para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Me comunico con el Directorio de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndicos y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como síndicos.

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad Gerente una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado**, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b) Los estados contables mencionados en el aparato I se encuentran transcritos en el libro de "Inventarios y Balances" y surgen de registros contables rubricados llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.
- c) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- d) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndicos conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.
- e) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2025.

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