SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios
Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025, presentados en moneda homogénea

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios
Correspondientes al período de tres meses iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,
presentados en moneda homogénea

Índice

Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexos
Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Estados Contables Intermedios
Correspondientes al período de tres meses iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025,
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
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Situación Patrimonial
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentado en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.03.25 $	31.12.24 $		31.03.25 $	31.12.24 $
ACTIVO			**PASIVO**		
ACTIVO CORRIENTE			**PASIVO CORRIENTE**		
Bancos (Nota 4)	7.591.282.309	5.910.245.069	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	4.655.638.834	4.853.515.219
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	7.317.666.819	5.998.313.423	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	-	21.310
Otros créditos (Notas 7 y 11)	673.446.315	1.600.058.238	**Total del Pasivo Corriente**	**4.655.638.834**	**4.853.536.529**
Total del Activo Corriente	**15.582.395.443**	**13.508.616.730**	**Total del Pasivo**	**4.655.638.834**	**4.853.536.529**
ACTIVO NO CORRIENTE					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	19.469.574.695	23.518.309.321			
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.005	14.665.529	**PATRIMONIO NETO**		
Total del Activo No Corriente	**19.483.082.700**	**23.532.974.850**	Patrimonio Neto (Nota 13)	30.409.839.309	32.188.055.051
Total del Activo	**35.065.478.143**	**37.041.591.580**	**Total Pasivo y Patrimonio Neto**	**35.065.478.143**	**37.041.591.580**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Resultados
Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.03.25 $	31.03.24 $
Ventas de inmuebles (Nota 1.1.1 y 1.1.2)	2.715.348.194	469.711.320
Costo de venta de inmuebles	(3.119.266.142)	(125.775.100)
Subtotal Resultados de ventas de inmuebles	**(403.917.948)**	**343.936.220**
Resultados por tenencia – Ganancia	1.261.291.481	2.479.505.001
Intereses ganados	14.883.357	1.315.778
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.588.009.266)	(17.593.988.891)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	**(1.311.834.428)**	**(15.113.168.112)**
Honorarios y gastos agente de administración	(33.006.169)	(37.607.521)
Honorarios y gastos agente de custodia	(11.002.057)	(12.535.836)
Otros egresos	(18.455.140)	(84.050.191)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	**(62.463.366)**	**(134.193.548)**
Resultado del período – (Pérdida)	**(1.778.215.742)**	**(14.903.425.440)**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 31.03.25 (Nota 13) $	Total del Patrimonio Neto al 31.03.24 (Nota 13) $
Saldos al inicio del ejercicio	32.188.055.051	32.188.055.051	50.884.696.516
Resultado del período – (Pérdida)	(1.778.215.742)	(1.778.215.742)	(14.903.425.440)
Saldos al cierre del período	**30.409.839.309**	**30.409.839.309**	**35.981.271.076**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Flujo de Efectivo
Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	31.03.25 $	31.03.24 $
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	5.955.229.268	347.880.687
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	9.205.766.527	237.277.818
Aumento / (Disminución) neta del efectivo	**3.250.537.259**	**(110.602.869)**
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período – (Pérdida)	(1.778.215.742)	(14.903.425.440)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.588.009.266	17.593.988.891
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	44.207.483	50.560.796
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución de Inversiones	4.298.881.249	15.152.709.353
Disminución / (Aumento) de Otros créditos	927.769.447	(342.809.008)
(Disminución) de Cuentas por pagar	(242.083.868)	(68.429.431)
(Disminución) /Aumento de Deudas fiscales	(21.310)	790.861
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	**5.838.546.525**	**17.483.386.022**
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.588.009.266)	(17.593.988.891)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	**(2.588.009.266)**	**(17.593.988.891)**
Aumento / (Disminución) neta del efectivo	**3.250.537.259**	**(110.602.869)**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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 Nº 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 especificas al 31 de marzo de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FMC 502	4.886.132.635	16,07%
CT MITRE OFFICE SAU	4.832.437.500	15,89%
BAULERAS EN DÓLARES	21.318.140	0,07%
COCHERAS EN DÓLARES	355.303.565	1,17%
UNIDADES FUNCIONALES	2.792.878.289	9,18%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	5.703.182.601	18,75%

Al 31 de marzo de 2025 el Fondo tiene un total de 61,13% 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
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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 marzo de 2025, la valuación de la unidad es USD 4.550.000, dando un total de USD 4.550.000, 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
	Total. Valuación USD	7.400.000
	Cantidad de ventas	2
	Precio de venta	6.910.000
Deudores por Operaciones del año 2024		0
Año 2025	**Unidades al cierre del ejercicio**	1
	Total. Valuación USD	4.550.000
	Cantidad de ventas	1
	Precio de venta	2.540.000
Deudores por Operaciones del año 2025		0

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

1.1.2. DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES - 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., veinte (21) cocheras y cuatro (4) bauleras; y en el proyecto DEPAMPA se adjudicaron quine (15) departamentos, veintidós (22) cocheras y siete (7) bauleras.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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.):

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 mimas ubicadas en los proyectos DEARLCORTA y DEPAMPA. En el proyecto DEALCORTA se adjudicaron doce (12) departamentos, veinte (21) cocheras y cuatro (4) bauleras; y en el proyecto DEPAMPA se adjudicaron quine (15) departamentos, veintidós (22) cocheras y siete (7) bauleras.

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	300	9
	Total. Valuación Histórica USD	1.572.927	198.516	5.955
	Cantidad de ventas	-	1	1
	Precio de venta	-	28.225	6.774
Deudores por Operaciones del año 2024		0		
Año 2025	**Unidades al cierre del ejercicio**	12	20	3
	M2	2.377	300	9
	Total. Valuación Histórica USD	1.572.927	198.516	5.955
	Cantidad de ventas	-	1	1
	Precio de venta	-	28.225	6.774
Deudores por Operaciones del año 2025		0		

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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.):

		Edificio DEPAMPA		
	Inmueble	**Departamento**	**Cochera**	**Baulera**
Año 2024	**Unidades al cierre del ejercicio**	9	15	7
	M2	1.553	212	21
	Total. Valuación Histórica USD	1.027.820	132.344	13.896
	Cantidad de ventas	5	5	-
	Precio de venta	783.545	158.911	-
Deudores por Operaciones del año 2024		229.038		
Año 2025	**Unidades al cierre del ejercicio**	9	15	7
	M2	1.553	212	21
	Total. valuación Histórica USD	1.027.820	143.344	13.896
	Cantidad de ventas	5	5	-
	Precio de venta	783.545	158.911	-
Deudores por Operaciones del año 2025		0		

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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.3. FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS C" (Cont.):

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 U$S 865.479 (Dólares estadounidenses ochocientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y nueve).

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 Nº 776 de fecha 20 de septiembre de 2006 e inscripta en la Inspección General de Justicia el 12 de octubre de 2006 bajo el Nº 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 1baja.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 2: PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y sus periodos 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.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los estados comparativos al 31 de marzo de 2024 a los efectos de su presentación comparativa con el presente período.

NOTA 3: NORMAS CONTABLES

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

3.1. Estimaciones Contables

La preparación de estados contables intermedios a una fecha determinada requiere que la gerencia de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el período. La gerencia de dicha Sociedad realiza estimaciones para

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.1. Estimaciones Contables (Cont.)

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 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.

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 Nº 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

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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 marzo de 2025.

De acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, los estados contables de una entidad en un contexto considerado alta inflación deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de dichos estados contables. Todos los montos incluidos en el estado de situación patrimonial, que no se informen en términos de la unidad de medida a la fecha de los estados contables, deben actualizarse aplicando un índice de precios general.

Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados contables, aplicando un índice de precios general desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente.

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

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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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

Componente	Fecha de origen
Suscripción de cuotapartes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotapartes	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 cuotaparte sean determinados en dólares estadounidenses.

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables intermedios correspondientes al 31 de marzo de 2025, 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 cuotapartes 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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

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 cuotaparte vigente al cierre del período/ejercicio.

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 cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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 a lo establecido en la Nota 3.2. Incluyen los resultados devengados en el período, con independencia de que se haya efectivizado el cobro o pago.

h. Estado de flujo de efectivo

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

	31.03.25 $	31.12.24 $	31.03.24 $	31.12.23 $
Bancos (Nota 4)	7.591.282.309	5.910.245.069	220.316.240	331.780.398
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	1.614.484.218	44.984.199	16.961.578	16.100.289
Efectivo y equivalentes de efectivo	**9.205.766.527**	**5.955.229.268**	**237.277.818**	**347.880.687**

NOTA 4: BANCOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Banco Santander en pesos	53.329	92.750
Banco Santander en dólares (Anexo II)	251.268.269	262.289.117
Banco de Valores en pesos	61.254	90.104
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	4.645.461.097	3.824.604.972
Citibank en dólares (Anexo II)	2.694.438.360	1.823.168.126
Total	**7.591.282.309**	**5.910.245.069**

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	3.671.718	44.984.199
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	5.703.182.601	5.953.329.224
Apertura colocadora en dólares (Anexos I y II)	1.610.812.500	-
Total	**7.317.666.819**	**5.998.313.423**

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	4.886.132.635	8.295.224.627
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	21.318.140	22.253.173
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	355.303.565	370.887.506
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.792.878.289	2.915.376.397
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	11.413.942.066	11.914.567.618
Total	**19.469.574.695**	**23.518.309.321**

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
IVA Saldo a favor	114.495.436	110.706.030
Retención Impuesto a las Ganancias	16.495	16.445
Saldo a favor Ingresos Brutos	6.201.832	7.447.877
Deudores por ventas	245.959.268	1.240.403.790
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	256.371.927	214.284.932
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	50.401.357	27.199.164
Total	**673.446.315**	**1.600.058.238**

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Créditos impositivos	13.508.005	14.665.529
Total	**13.508.005**	**14.665.529**

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	33.155.612	35.875.417
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	11.051.871	11.958.472
Otras Deudas	7.796.773	127.276
Inversiones Inmobiliarias a pagar	4.603.634.578	4.805.554.054
Total	**4.655.638.834**	**4.853.515.219**

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.25 $	31.12.24 $
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	-	21.310
Total	**-**	**21.310**

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.03.25 $	31.12.24 $	31.03.25 $	31.12.24 $
A vencer				
2do. Trimestre 2025	673.446.315	1.600.058.238	7.317.666.819	5.998.313.423
Sin plazo establecido	13.508.005	14.665.529	19.469.574.695	23.518.309.321
Total	**686.954.320**	**1.614.723.767**	**26.787.241.514**	**29.516.622.744**
Que devengan interés	256.371.927	214.284.932	1.610.812.500	-
No devengan intereses	430.582.393	1.400.438.835	25.176.429.014	29.516.622.744
Total	**686.954.320**	**1.614.723.767**	**26.787.241.514**	**29.516.622.744**

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.03.25 $	31.12.24 $	31.03.25 $	31.12.24 $
A vencer				
2do. Trimestre 2025	4.655.638.834	4.853.515.219	-	21.310
Total	**4.655.638.834**	**4.853.515.219**	**-**	**21.310**
No devengan intereses	4.655.638.834	4.853.515.219	-	21.310
Total	**4.655.638.834**	**4.853.515.219**	**-**	**21.310**

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
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN (Cont.)

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 fueron de:

- Agente de administración:

  VCP Clase A: 0,45 % + IVA
  VCP Clase C: 0,45 % + IVA

- Agente de custodia: 0,15 % + IVA

NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (Cont.)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.03.25	Valor de cuotaparte al 31.03.25		Cantidad de cuotapartes al 31.12.24	Valor de cuotaparte al 31.12.24	
Clase A	6.900.000	U$S	1,1357	6.900.000	U$S	1,2300
Clase C	16.100.000	U$S	1,2721	16.100.000	U$S	1,2563
Total	**23.000.000**			**23.000.000**		

NOTA 14: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

El primer trimestre, a nivel de mercados globales, se vio afectado principalmente por las políticas arancelarias de la administración del presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, primero con un ida y vuelta que fue escalando con México, Canadá y China, que fue seguido de un anuncio de "aranceles recíprocos" a la gran mayoría de los países a principios del mes de abril. Así, el foco durante los próximos meses se centrará en las diferentes negociaciones tarifarias entre Estados Unidos y los países implicados.

Así las cosas, en el 1T25 los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja +1,65%, maíz -0,27%, trigo -2,63%, petróleo Brent +0,20%, oro +19,02%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron bajas, marcando -4,6%, -9,4% y -1,3% respectivamente.

En el plano local, destacamos la escalada en la volatilidad tras los máximos tanto de los índices de acciones como de los bonos soberanos en USD, que se exacerbó en la segunda mitad de marzo y comienzos de abril. Ya en abril, se anunció una flexibilización cambiaria tras el acuerdo con el FMI. Este es un EFF (Acuerdo de Facilidades Extendidas) por unos USD20.000 millones con un desembolso inicial cercano a los USD12.000 millones. A esto se suman otros organismos de financiamiento alcanzando la cifra de desembolsos por USD23.100 millones durante el 2025. La flexibilización cambiaria consiste en un esquema de bandas entre $1.000-1.400, que se ampliará día tras día, a la vez que se eliminaron controles de cambios para personas humanas y se flexibilizaron algunos para personas jurídicas. Asimismo, destacamos la eliminación del USD Blend y una nueva meta monetaria, sobre el M2 privado transaccional.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

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

En materia fiscal, el primer trimestre del año marcó un superávit primario base caja de 0,6pp de nuestro PBI estimado y un superávit fiscal de 0,15pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD 1.030 millones en el 4T24 acumulándose un superávit de USD6.285 millones en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 1,0% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de $1.030 (dic-24) a $1.073 (mar-25) marcando una variación trimestral del 4,2%.

En materia de inflación, el mes de marzo anotó el segundo mes consecutivo de aceleración y se ubicó en 3,7% m/m, aunque el mes estuvo altamente afectado por la tensión cambiaria y por algunos regulados y estacionales. Para abril, datos de alta frecuencia sugieren que, aun tras la flexibilización cambiaria, la inflación habría anotado una desaceleración respecto a marzo.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real subiendo 0,8% m/m s.e. en febrero (+5,7% a/a), subiendo en 9 de los últimos 10 meses. Desde el piso de abr-24, la economía subió 8,7% s.e. directo. En nuestro escenario base la economía podría anotar en 2025 un crecimiento en línea con el arrastre estadístico que deja feb-25 (4,9%).

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 intermedios deben ser leídos a luz de estas circunstancias.

NOTA 15: HECHOS POSTERIORES

No existen hechos u operaciones ocurridas con posterioridad al 31 de marzo de 2025 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
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Inversiones
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
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	162.010	22,6635	3.671.718
Total al 31.03.25			**3.671.718**
Total al 31.12.24			**44.984.199**

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

Apertura Colocadora en dólares:

Denominación	Valor efectivo $
APERTURA	1.610.812.500
Total al 31.03.25	**1.610.812.500**
Total al 31.12.24	**-**

(*) 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	5.703.182.601	5.703.182.601
Total al 31.03.25			**5.703.182.601**
Total al 31.12.24			**5.953.329.224**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Inversiones
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

ACTIVO NO CORRIENTE

Fideicomiso inmobiliario en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio $ (*)	Valor efectivo $
FMC 502	1	4.886.132.635	4.886.132.635
Total al 31.03.25			**4.886.132.635**
Total al 31.12.24			**8.295.224.627**

(*) 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	4.832.437.500	4.832.437.500
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	3.557.647.006	3.557.647.006
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	3.023.857.560	3.023.857.560
Total al 31.03.25			**11.413.942.066**
Total al 31.12.24			**11.914.567.618**

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

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio $ (*)	Valor efectivo $
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B6 (1°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	2.131.814	2.131.814
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.131.814	2.131.814
Total al 31.03.25			**21.318.140**
Total al 31.12.24			**22.253.173**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Inversiones
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio $ (*)	Valor efectivo $
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	154.230.185	154.230.185
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	139.705.371	139.705.371
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	154.400.727	154.400.727
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	143.471.590	143.471.590
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	107.138.243	107.138.243
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	180.515.542	180.515.542
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	105.773.874	105.773.874
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	181.027.179	181.027.179
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	180.515.542	180.515.542
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	104.949.567	104.949.567
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	136.180.763	136.180.763
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	101.218.883	101.218.883
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	148.424.516	148.424.516
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	144.366.955	144.366.955
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	192.922.739	192.922.739
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	141.453.467	141.453.467
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	141.453.467	141.453.467
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 313	1	54.802.021	54.802.021
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	124.839.461	124.839.461
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 507	1	123.411.143	123.411.143
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	32.077.054	32.077.054
Total al 31.03.25			**2.792.878.289**
Total al 31.12.24			**2.915.376.397**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Inversiones
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Cocheras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio $ (*)	Valor efectivo $
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 25 (B1) (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	17.765.179	17.765.179
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	17.765.179	17.765.179
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	17.765.179	17.765.179
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	17.765.179	17.765.179
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	17.765.179	17.765.179
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	8.882.589	8.882.589
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	8.882.589	8.882.589
Total al 31.03.25			**355.303.565**
Total al 31.12.24			**370.887.506**

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Inversiones
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Total Inversiones al 31.03.25	**26.787.241.514**
Total Inversiones al 31.12.24	**29.516.622.744**

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)		Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
				31.03.25 $	31.12.24 $
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	U$S	7.068.949	1.073,8750	7.591.167.726	5.910.062.215
Inversiones	U$S	1.500.000	1.073,8750	1.610.812.500	-
Total del Activo Corriente				**9.201.980.226**	**5.910.062.215**
Activo No Corriente					
Inversiones	U$S	18.130.206	1.073,8750	19.469.574.695	23.518.309.321
Total del Activo No Corriente				**19.469.574.695**	**23.518.309.321**
Total del Activo				**28.671.554.921**	**29.428.371.536**
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar	U$S	41.166	1.073,8750	44.207.483	47.833.889
Total del Pasivo Corriente				**44.207.483**	**47.833.889**
Total del Pasivo				**44.207.483**	**47.833.889**

(1) U$S = Dólar Estadounidense
(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

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

Informe sobre los estados contables intermedios

Introducción

Hemos revisado los Estados Contables Intermedios adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2025, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, así como las notas explicativas de los estados contables, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas 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 31 de marzo de 2025, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. 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 caracter 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

En nuestro carácter de Síndicos Titulares, y en cumplimiento de lo dispuesto por el inciso 5° del artículo 294 de la Ley N° 19.550, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de **SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión** ("la Sociedad Gerente") en ejercicio de sus funciones exclusivas como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión. Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre dichos documentos basados en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el apartado II.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

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

a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de marzo de 2025.

b) Estado de Resultados por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

d) Estado de Flujo de Efectivo por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

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. Nº 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 12 de mayo 2025, 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. Nº 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 12 de mayo 2025, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios mencionados en el apartado I correspondientes al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 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 transcriptos en el libro de ``Inventarios y Balances´´ y surgen de registros contables rubricados llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.

b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables intermedios en lo relativo a materias de nuestra competencia.

c) Durante el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades y al artículo 70 de la RG 15/2024 sobre el control de constitución subsistencia de la garantía de los directores.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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