

SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de seis meses iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de junio de 2025,
presentados en moneda homogénea

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de seis meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de junio 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 seis meses iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de junio 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
11 de agosto 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentado en moneda homogénea
(Nota 2)

	30.06.25	31.12.24		30.06.25	31.12.24
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	4.013.648.827	6.265.605.054	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	30.252.574.137	5.145.338.160
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	6.349.877.151	6.358.968.616	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	1.970	22.591
Otros créditos (Notas 7 y 11)	3.382.546.262	1.696.263.473	Total del Pasivo Corriente	30.252.576.107	5.145.360.751
Total del Activo Corriente	13.746.072.240	14.320.837.143	Total del Pasivo	30.252.576.107	5.145.360.751
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	49.439.818.279	24.932.373.561	Patrimonio Neto (Nota 13)	32.946.822.420	34.123.397.263
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.008	15.547.310	Total Pasivo y Patrimonio Neto	63.199.398.527	39.268.758.014
Total del Activo No Corriente	49.453.326.287	24.947.920.871			
Total del Activo	63.199.398.527	39.268.758.014			

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea
 (Nota 2)

	30.06.25	30.06.24
	\$	\$
Ventas de inmuebles (Nota 1.1.1 y 1.1.2)	9.174.254.562	726.959.254
Costo de venta de inmuebles	(8.849.435.213)	(209.667.864)
Subtotal Resultados de ventas de inmuebles	324.819.349	517.291.390
Resultados por tenencia – Ganancia	4.781.027.160	4.863.843.792
Intereses ganados	31.007.697	2.344.146
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.647.622.038)	(24.737.271.467)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	164.412.819	(19.871.083.529)
Honorarios y gastos agente de administración	(72.124.549)	(80.293.663)
Honorarios y gastos agente de custodia	(24.041.512)	(26.764.557)
Otros egresos	(1.569.640.950)	(195.430.034)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	(1.665.807.011)	(302.488.254)
Resultado del período – (Pérdida)	(1.176.574.843)	(19.656.280.393)

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

Véase nuestro informe de fecha
 11 de agosto 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 30.06.25 (Nota 13) \$	Total del Patrimonio Neto al 30.06.24 (Nota 13) \$
Saldos al inicio del ejercicio	34.123.397.263	34.123.397.263	53.944.194.860
Resultado del período – (Pérdida)	(1.176.574.843)	(1.176.574.843)	(19.656.280.393)
Saldos al cierre del período	32.946.822.420	32.946.822.420	34.287.914.467

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	30.06.25	30.06.24
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	6.313.293.977	368.797.391
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	4.021.935.849	225.321.772
(Disminución) neta del efectivo	(2.291.358.128)	(143.475.619)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período – (Pérdida)	(1.176.574.843)	(19.656.280.393)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.647.622.038	24.737.271.467
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	50.045.240	54.375.292
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
(Aumento) / Disminución de Inversiones	(24.537.755.154)	19.997.793.246
(Aumento) de Otros créditos	(1.684.243.487)	(479.852.238)
Aumento / (Disminución) de Cuentas por pagar	25.057.190.737	(59.514.779)
(Disminución) / Aumento de Deudas fiscales	(20.621)	3.253
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	2.356.263.910	24.593.795.848
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.647.622.038)	(24.737.271.467)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.647.622.038)	(24.737.271.467)
(Disminución) neta del efectivo	(2.291.358.128)	(143.475.619)

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 1: ORGANIZACIÓN Y OBJETIVO DEL FONDO

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO (en adelante: el “Fondo”) fue constituido en Buenos Aires como un fondo cerrado a cinco años. Inició sus actividades el 4 de octubre de 2019 siendo aprobado por la Resolución N° 20.444 de la Comisión Nacional de Valores del 20 de septiembre de 2019.

Con fecha 10 de octubre de 2023 SBS ASSET MANAGEMENT S.A. en carácter de sociedad gerente del fondo común de inversión cerrado SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, informó al público inversor que, de conformidad con lo previsto en el Capítulo 2, Sección 4, del Reglamento de Gestión del Fondo, fue sometida a consideración y aprobación por unanimidad de los cotapartistas la prórroga del plazo de duración del Fondo hasta el 20 de septiembre de 2034.

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

En el siguiente cuadro, se detallan los activos de las inversiones específicas al 30 de junio de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN
CT MITRE OFFICE SAU	5.373.374.850
BAULERAS EN DÓLARES	21.334.014
COCHERAS EN DÓLARES	385.198.944
UNIDADES FUNCIONALES	2.907.347.652
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	6.341.590.129
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	7.318.230.419
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	33.434.332.400

En el siguiente cuadro, se detallan los pasivos de las inversiones específicas al 30 de junio de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	5.118.959.999
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	25.075.749.300

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

1.1. Descripción de las inversiones

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

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 30 de junio de 2025 SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, no posee unidades funcionales.

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

Año 2024	Edificio TERRAZAS DE BARRIO PARQUE	
	Inmueble	Departamento
	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	0
	Total. Valuación USD	-
	Cantidad de ventas	2
	Precio de venta	7.040.000
Deudores por Operaciones del año 2025		1.600.000

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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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 mismas 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 quince (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	-	-	-
	Precio de venta	-	-	-
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
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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	7	14	6
	M2	1.302,46	187,50	18
	Total. valuación Histórica USD	861.867,22	124.072,95	11.910,96
	Cantidad de ventas	2	1	1
	Precio de venta	840.326,91	40.704,13	9.768,96
Deudores por Operaciones del año 2025		511.200		

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
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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 N° 776 de fecha 20 de septiembre de 2006 e inscripta en la Inspección General de Justicia el 12 de octubre de 2006 bajo el N° 16.467, libro 33 de Sociedades por Acciones. La Sociedad cuenta con un único activo fijo que es un inmueble denominado “Inmueble Cervantes”, edificio corporativo de 9.000 m2, ubicado en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la calle Teniente General Juan Domingo Perón 3149 y 3175, esquina calle Dr. Tomás Manuel de Anchorena 215 y 219, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 9, Sección 13, Manzana 67, Parcela 5-c. El inmueble consiste en dos cuerpos de cuatro pisos cada uno (un subsuelo), ocho cocheras, dos ascensores y un montacargas por cuerpo. Además, dispone de dos baños y una cocina office por piso y un local comercial en la planta N°1 baja.

1.1.6. PUERTOS DEL LAGO – MACROLOTES 8 y 9: el día 14 de noviembre del 2024 se realizó el “Acuerdo Marco” por los Macrolotes 8 y 9 del Emprendimiento Urbano Integral Puertos del Lago ubicado en Escobar, Provincia de Buenos Aires, para la construcción de un conjunto edilicio.

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.6. PUERTOS DEL LAGO – MACROLOTES 8 y 9 (Cont.): Se fijó el precio de U\$S 3.310.450 correspondiente a la Parcela 8, y U\$S 2.813.750 correspondiente a la Parcela 9, siendo en total el precio acordado de U\$S 6.124.200. El día 08 de agosto del 2024 se realizó el pago de U\$S 306.210 en concepto de reserva. Luego de aceptada la oferta, el día 19 de noviembre del 2024 se realizó el pago de U\$S 1.531.050. Por último, se acordó que la suma de U\$S 4.286.940 será abonada en 18 cuotas iguales, mensuales y consecutivas a partir del 15 de octubre del 2025.

1.1.7. PARCELAS AVENIDA EDUARDO MADERO: el día 30 de mayo del 2025 se adquirieron dos parcelas del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y una parcela de Corporación Antiguo Puerto Madero S.A (CPM).

La primera parcela adquirida del ITBA se encuentra ubicada en Avenida Eduardo Madero 271/279/283 (Parcela 3), su adquisición fue por un importe de U\$S 10.980.000, al momento de la firma se realizó un adelanto U\$S 1.824.000,00. El saldo restante se acordó pagar en 3 cuotas pagaderas a los 12 meses, 24 meses y 36 meses del cierre de firma.

La segunda parcela adquirida del ITBA se encuentra ubicada en Avenida Eduardo Madero 301/351/399 (Parcela 2A), su adquisición fue por un importe de U\$S 13.100.000, al momento de la firma se realizó un adelanto U\$S 2.176.000,00. El saldo restante se acordó pagar en 3 cuotas pagaderas a los 12 meses, 24 meses y 36 meses del cierre de firma.

La parcela adquirida de CPM se encuentra ubicada en Avenida Trinidad Guevara, su adquisición fue por un importe de U\$S 3.920.000, al momento de la firma se realizó un adelanto de U\$S 920.000. El saldo restante se acordó pagar en 2 cuotas pagaderas a los 12 meses y 36 meses del cierre de firma.

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

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 30 de junio 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 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).

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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 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 30 de junio 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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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.

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3. Expresión de los estados contables Intermedios en pesos

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

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables intermedios correspondientes al 30 de junio 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 cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio aplicable según nota 3.4.b.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio aplicable según nota 3.4.b.
- La diferencia generada por la conversión a diferentes tipos de cambio de los componentes mencionados anteriormente se imputó a Diferencia de Cambio la cual se encuentra incluida en el rubro “Resultados financieros y por tenencia” del Estado de Resultados.

3.4. Criterios de valuación

a. Bancos

Se han computado a su valor nominal al cierre del período/ejercicio.

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

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:

	30.06.25	31.12.24	30.06.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	4.013.648.827	6.265.605.054	198.613.902	351.729.055
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	8.287.022	47.688.923	26.707.870	17.068.336
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.021.935.849	6.313.293.977	225.321.772	368.797.391

NOTA 4: BANCOS

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Banco Santander en pesos	144.615	98.326
Banco Santander en dólares (Anexo II)	408.355.938	278.059.539
Banco de Valores en pesos	101.748	95.521
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	165.058.433	4.054.563.552
Citibank en dólares (Anexo II)	3.439.988.093	1.932.788.116
Total	4.013.648.827	6.265.605.054

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	8.287.022	47.688.923
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	6.341.590.129	6.311.279.693
Total	6.349.877.151	6.358.968.616

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	-	8.793.984.132
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	21.334.014	23.591.169
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	385.198.944	393.187.525
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	2.907.347.652	3.090.666.610
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	46.125.937.669	12.630.944.125
Total	49.439.818.279	24.932.373.561

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
IVA Saldo a favor	286.293.281	117.362.352
Retención Impuesto a las Ganancias	15.141	17.434
Saldo a favor Ingresos Brutos	4.900.494	7.895.689
Deudores por ventas	2.673.129.814	1.314.984.432
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	334.871.909	227.169.047
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	83.335.623	28.834.519
Total	3.382.546.262	1.696.263.473

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.008	15.547.310
Total	13.508.008	15.547.310

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	37.533.931	38.032.466
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	12.511.309	12.677.488
Otras Deudas	7.819.598	134.928
Inversiones Inmobiliarias a pagar	30.194.709.299	5.094.493.278
Total	30.252.574.137	5.145.338.160

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	30.06.25	31.12.24
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	1.970	22.591
Total	1.970	22.591

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	30.06.25 \$	31.12.24 \$	30.06.25 \$	31.12.24 \$
A vencer				
3er. Trimestre 2025	3.382.546.262	1.696.263.473	6.349.877.151	6.358.968.616
Sin plazo establecido	13.508.008	15.547.310	49.439.818.279	24.932.373.561
Total	3.396.054.270	1.711.810.783	55.789.695.430	31.291.342.177
Que devengan interés	334.871.909	227.169.047	-	-
No devengan intereses	3.061.182.361	1.484.641.736	55.789.695.430	31.291.342.177
Total	3.396.054.270	1.711.810.783	55.789.695.430	31.291.342.177

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	30.06.25 \$	31.12.24 \$	30.06.25 \$	31.12.24 \$
A vencer				
3er. Trimestre 2025	30.252.574.137	5.145.338.160	1.970	22.591
Total	30.252.574.137	5.145.338.160	1.970	22.591
No devengan intereses	30.252.574.137	5.145.338.160	1.970	22.591
Total	30.252.574.137	5.145.338.160	1.970	22.591

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 agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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 seis meses finalizado el 30 de junio 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
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (Cont.)

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, la cantidad y el valor de las cuotas partes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotas partes al 30.06.25	Valor de cuota parte al 30.06.25	Cantidad de cuotas partes al 31.12.24	Valor de cuota parte al 31.12.24
Clase A	6.900.000	U\$S 0,9933	6.900.000	U\$S 1,2300
Clase C	16.100.000	U\$S 1,2881	16.100.000	U\$S 1,2563
Total	23.000.000		23.000.000	

NOTA 14: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

El segundo trimestre a nivel global se vio afectado principalmente por las políticas arancelarias de la administración del presidente de Estados Unidos Donald Trump. Esto llevó a los países implicados iniciar un proceso de negociaciones que condujeron a la normalización del desenvolvimiento del mercado internacional. A pesar de los acuerdos seguimos atentos al desarrollo de estas medidas.

Así las cosas, en el segundo trimestre de 2025 los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja +0,94%, maíz -8,04%, trigo -1,54%, petróleo Brent -7,70%, oro +5,75%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando +10,57%, +17,77% y +4,98% respectivamente.

En el plano local, destacamos la flexibilización cambiaria bajo un esquema de bandas dispuesta por el gobierno nacional durante el mes de abril tras el acuerdo con el FMI. Hacia adelante, esperaremos a ver cómo es la dinámica del nuevo esquema monetario sin LEFIs, y qué implicancias podrá tener tanto sobre tasas como sobre tipo de cambio. En el plano fiscal el primer semestre del año marcó un superávit primario base caja de 1,0pp de nuestro PBI estimado y un superávit financiero de 0,4pp del PBI. El objetivo del gobierno es cerrar 2025 con un superávit primario de 1,6pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit devengado en la cuenta corriente de USD 5.191mn en el primer trimestre acumulándose un superávit de USD335mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 0,05% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$1.073 (mar-25) a \$1.205 (jun-25) marcando una variación trimestral del 12,3%.

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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 Intermedios

Correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

En materia de inflación, pese a la aceleración de marzo, el segundo trimestre sorprendió positivamente respecto a las estimaciones del consenso, con la inflación desacelerando en abril y mayo pese a la flexibilización cambiaria y con la inflación de junio apenas acelerando contra mayo para ubicarse en 1,6% m/m. Como nota positiva, la inflación núcleo de junio logró perforar a la baja el 2% m/m.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real cayendo 0,1% m/m s.e. en mayo (+5,0% a/a). Desde el piso de abr-24, la economía subió 8,8% s.e. directo. En nuestro escenario base la economía podría anotar en 2025 un crecimiento en línea con el arrastre estadístico que deja may-25 (4,7%).

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 30 de junio 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
11 de agosto 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

Inversiones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I

ACTIVO CORRIENTE

Fondo común de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	341.367	24,2760	8.287.022
Total al 30.06.25			8.287.022
Total al 31.12.24			47.688.923

(*) 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	6.341.590.129	6.341.590.129
Total al 30.06.25			6.341.590.129
Total al 31.12.24			6.311.279.693

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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

Inversiones

Al 30 de junio 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 \$
Total al 30.06.25			-
Total al 31.12.24			8.793.984.132

(*) 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	5.373.374.850	5.373.374.850
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	3.955.885.813	3.955.885.813
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	3.362.344.606	3.362.344.606
AV. MADERO PARCELA 1C	1	4.680.806.536	4.680.806.536
AV. MADERO PARCELA 2A	1	15.642.491.230	15.642.491.230
AV. MADERO PARCELA 3	1	13.111.034.634	13.111.034.634
Total al 30.06.25			46.125.937.669
Total al 31.12.24			12.630.944.125

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

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	2.370.446	2.370.446
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.370.446	2.370.446
Total al 30.06.25			21.334.014
Total al 31.12.24			23.591.169

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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

Inversiones

Al 30 de junio 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	171.494.530	171.494.530
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	155.343.825	155.343.825
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	171.684.162	171.684.162
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	159.531.630	159.531.630
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	119.131.171	119.131.171
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	200.722.238	200.722.238
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	117.614.077	117.614.077
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	201.291.147	201.291.147
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	200.722.238	200.722.238
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	116.697.498	116.697.498
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	151.424.677	151.424.677
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	112.549.205	112.549.205
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	165.038.981	165.038.981
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	160.527.221	160.527.221
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	214.518.283	214.518.283
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	157.287.602	157.287.602
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 302	1	157.287.602	157.287.602
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	138.813.843	138.813.843
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	35.667.722	35.667.722
Total al 30.06.25			2.907.347.652
Total al 31.12.24			3.090.666.610

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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

Inversiones

Al 30 de junio 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	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	19.753.792	19.753.792
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	19.753.792	19.753.792
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	19.753.792	19.753.792
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	19.753.792	19.753.792
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 2 (B1) (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	19.753.792	19.753.792
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	9.876.896	9.876.896
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	9.876.896	9.876.896
Total al 30.06.25			385.198.944
Total al 31.12.24			393.187.525

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

Total Inversiones al 30.06.25	55.789.695.430
Total Inversiones al 31.12.24	31.291.342.177

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
Al 30 de junio 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	
			30.06.25 \$	31.12.24 \$
ACTIVO				
Activo Corriente				
Bancos	U\$S 3.361.074	1.194,0833	4.013.402.464	6.265.411.207
Total del Activo Corriente			4.013.402.464	6.265.411.207
Activo No Corriente				
Inversiones	U\$S 41.403.994	1.194,0833	49.439.818.279	24.932.373.561
Total del Activo No Corriente			49.439.818.279	24.932.373.561
Total del Activo			53.453.220.743	31.197.784.768
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar	U\$S 41.911	1.194,0833	50.045.240	50.709.954
Total del Pasivo Corriente			50.045.240	50.709.954
Total del Pasivo			50.045.240	50.709.954

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
11 de agosto 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



Informe de Revisión sobre 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 (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 30 de junio 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 la 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.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina
T: +(54.11) 4850.0000

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 de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; y
- b) al 30 de junio de 2025 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de agosto 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. Tº 274 Fº 12

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Sres. Directores de
SBS Asset Management S.A.
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
En su carácter de Administradores del
Fondo Común de Inversión cerrado “SBS Creaurban Desarrollo”
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 30 de junio de 2025.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio 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. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables intermedios trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables intermedios de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a e) mencionados en el apartado I, hemos tenido en cuenta el Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre

Estados contables intermedios de Períodos Intermedios emitidos por los auditores externos PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L., suscripto por el Dr. Diego Sisto, de fecha 11 de agosto de 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. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.). De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración.

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

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad Gerente. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra manifestación.

IV. CONCLUSIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Basados en nuestra revisión y en el Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados contables intermedios de Períodos Intermedios de fecha 11 de agosto de 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 seis meses finalizado el 30 de junio 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 transcritos en el libro de “Inventarios y Balances” y surgen de registros contables rubricados llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables intermedios en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) Durante el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio 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, 11 de agosto 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