

SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

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

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre 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 noviembre 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentado en moneda homogénea
(Nota 2)

	30.09.25	31.12.24		30.09.25	31.12.24
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	4.131.686.159	6.639.553.200	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	34.629.734.658	5.452.425.768
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	9.180.563.200	6.738.488.949	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	151.896	23.940
Otros créditos (Notas 7 y 11)	7.610.290.742	1.797.501.038	Total del Pasivo Corriente	34.629.886.554	5.452.449.708
Total del Activo Corriente	20.922.540.101	15.175.543.187	Total del Pasivo	34.629.886.554	5.452.449.708
ACTIVO NO CORRIENTE					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	50.241.069.015	26.420.404.610	PATRIMONIO NETO		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.006	16.475.215	Patrimonio Neto (Nota 13)	36.547.230.568	36.159.973.304
Total del Activo No Corriente	50.254.577.021	26.436.879.825	Total Pasivo y Patrimonio Neto	71.177.117.122	41.612.423.012
Total del Activo	71.177.117.122	41.612.423.012			

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	30.09.25	30.09.24
	\$	\$
Ventas de inmuebles (Nota 1.1.1 y 1.1.2)	15.070.509.868	5.744.030.756
Costo de venta de inmuebles	(15.674.697.141)	(222.181.405)
Subtotal Resultados de ventas de inmuebles	(604.187.273)	5.521.849.351
Resultados por tenencia – Ganancia	9.871.634.443	3.616.199.895
Intereses ganados	46.166.163	3.277.772
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(7.028.298.589)	(30.230.032.402)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	2.889.502.017	(26.610.554.735)
Honorarios y gastos agente de administración	(119.549.149)	(125.682.171)
Honorarios y gastos agente de custodia	(39.849.712)	(41.894.069)
Otros egresos	(1.738.658.619)	(327.225.314)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	(1.898.057.480)	(494.801.554)
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	387.257.264	(21.583.506.938)

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 30.09.25 (Nota 13) \$	Total del Patrimonio Neto al 30.09.24 (Nota 13) \$
Saldos al inicio del ejercicio	36.159.973.304	36.159.973.304	57.163.729.362
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	387.257.264	387.257.264	(21.583.506.938)
Saldos al cierre del período	36.547.230.568	36.547.230.568	35.580.222.424

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea
(Nota 2)

	30.09.25	30.09.24
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	6.690.088.326	390.808.211
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	6.054.538.640	2.465.909.625
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(635.549.686)	2.075.101.414
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	387.257.264	(21.583.506.938)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	7.028.298.589	30.230.032.402
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	56.125.139	54.640.124
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
(Aumento) / Disminución de Inversiones	(24.390.421.301)	26.852.591.961
(Aumento) de Otros créditos	(5.809.822.495)	(3.172.310.183)
Aumento / (Disminución) de Cuentas por pagar	29.121.183.751	(76.316.501)
Aumento de Deudas fiscales	127.956	2.951
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	6.392.748.903	32.305.133.816
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(7.028.298.589)	(30.230.032.402)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(7.028.298.589)	(30.230.032.402)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(635.549.686)	2.075.101.414

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los Estados Contables Intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN
BAULERAS	24.415.983
COCHERAS	429.541.930
UNIDADES FUNCIONALES	3.147.340.007
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	7.257.710.719
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	8.375.438.695
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	38.264.332.400

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

NOMBRE	VALUACIÓN
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	5.858.456.649
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	28.698.249.300

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 TERAZAS 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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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	6	13	6
	M2	1.103,40	175,00	18
	Total. valuación Histórica USD	730.144,75	115.801,42	11.910,96
	Cantidad de ventas	3	2	1
	Precio de venta	1.461.330,89	79.700,16	9.768,96
Deudores por Operaciones del año 2025		308.000.000		

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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 US\$ 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.

El 28 de agosto del 2025 el fondo SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario realizó la venta del 100% de las acciones de CT Mitre Office S.A.U, por un importe de US\$ 3.600.000 (Tres Millones Seiscientos Mil).

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

1.2. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.5. CT MITRE OFFICE S.A.U. (Cont.): Al momento de la firma se recibió un adelanto U\$S 400.000,00. El saldo restante se acordó cobrar en 4 cuotas:

- 1) En o antes de los noventa (90) días del cierre la cantidad de dólares Estadunidenses Setecientos Mil (U\$S700.000.-);
- 2) En o antes de los ciento ochenta (180) días del Cierre la cantidad de dólares estadounidenses Ochocientos Treinta y Tres Mil (U\$S833.000.-);
- 3) En o antes de los trescientos sesenta (360) días del Cierre la cantidad de dólares estadounidenses Ochocientos Treinta y Tres Mil (U\$S833.000.-);
- 4) En o antes de los quinientos cuarenta (540) días del Cierre la cantidad de dólares estadounidenses Ochocientos Treinta y Cuatro Mil (U\$S834.000.-).

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.

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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 septiembre de 2024 a los efectos de su presentación comparativa con el presente período.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

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).

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

Durante el 2018, la inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas en forma precedente, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación con la Resolución de su Junta de Gobierno (JG) 539/18.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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

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

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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección de la Sociedad Gerente ha reexpresado los presentes estados contables al 30 de septiembre 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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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 cuotas partes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotas partes	Fecha de rescate

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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.

Apertura colocadora: Ha sido valuadas a su valor neto de realización al cierre del período.

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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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:

	30.09.25	31.12.24	30.09.24	31.12.23
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	4.131.686.159	6.639.553.200	2.465.724.209	372.721.191
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	1.922.852.481	50.535.126	185.416	18.087.020
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.054.538.640	6.690.088.326	2.465.909.625	390.808.211

NOTA 4: BANCOS

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Banco Santander en pesos	145.022	104.195
Banco Santander en dólares (Anexo II)	57.372.980	294.654.879
Banco de Valores en pesos	61.168	101.222
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	127.608.200	4.296.550.800
Citibank en dólares (Anexo II)	3.946.498.789	2.048.142.104
Total	4.131.686.159	6.639.553.200

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	9.635.861	50.535.126
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	7.257.710.719	6.687.953.823
Apertura colocadora en dólares (Anexos I y II)	1.913.216.620	-
Total	9.180.563.200	6.738.488.949

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexos I y II)	-	9.318.832.735
Bauleras en Dólares (Anexos I y II)	24.415.983	24.999.153
Cocheras en Dólares (Anexos I y II)	429.541.930	416.654.013
Unidades funcionales en Dólares (Anexos I y II)	3.147.340.007	3.275.125.898
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexos I y II)	46.639.771.095	13.384.792.811
Total	50.241.069.015	26.420.404.610

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
IVA Saldo a favor	310.690.227	124.366.853
Retención Impuesto a las Ganancias	15.142	18.474
Saldo a favor Ingresos Brutos	6.076.991	8.366.925
Deudores por ventas	7.293.508.382	1.393.466.237
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	-	240.727.109
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	-	30.555.440
Total	7.610.290.742	1.797.501.038

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.006	16.475.215
Total	13.508.006	16.475.215

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	42.093.854	40.302.346
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	14.031.285	13.434.115
Otras Deudas	16.903.570	142.981
Inversiones Inmobiliarias a pagar	34.556.705.949	5.398.546.326
Total	34.629.734.658	5.452.425.768

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

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

	30.09.25	31.12.24
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	151.896	23.940
Total	151.896	23.940

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
4to. Trimestre 2025	7.610.290.742	1.797.501.038	9.180.563.200	6.738.488.949
Sin plazo establecido	13.508.006	16.475.215	50.241.069.015	26.420.404.610
Total	7.623.798.748	1.813.976.253	59.421.632.215	33.158.893.559
Que devengan interés	-	240.727.109	1.913.216.620	-
No devengan intereses	7.623.798.748	1.573.249.144	57.508.415.595	33.158.893.559
Total	7.623.798.748	1.813.976.253	59.421.632.215	33.158.893.559

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	30.09.25	31.12.24	30.09.25	31.12.24
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
4to. Trimestre 2025	34.629.734.658	5.452.425.768	151.896	23.940
Total	34.629.734.658	5.452.425.768	151.896	23.940
No devengan intereses	34.629.734.658	5.452.425.768	151.896	23.940
Total	34.629.734.658	5.452.425.768	151.896	23.940

NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN

De acuerdo con disposiciones reglamentarias del Fondo, el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibirá por su gestión como máximo un honorario anual equivalente al 1% anual para las cuotapartes Clase A; el 1,5% anual para las cuotapartes Clase B y el 1% anual para las cuotapartes Clase C. El porcentaje se aplicará sobre el Patrimonio Neto diario del Fondo, devengado diariamente y percibido mensualmente. Además del 1% anual en concepto de gastos ordinarios de gestión, calculado diariamente sobre el haber neto del Fondo. El Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión percibirá por el desempeño de sus funciones un honorario que no podrá superar el porcentaje máximo anual de 0,15%, el que se aplicará sobre el Patrimonio Neto diario del Fondo, devengado diariamente y percibido mensualmente.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (Cont.)

Al 30 de septiembre 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 30.09.25	Valor de cuota parte al 30.09.25	Cantidad de cuotas partes al 31.12.24	Valor de cuota parte al 31.12.24
Clase A	6.900.000	US\$ 0,8327	6.900.000	US\$ 1,2300
Clase C	16.100.000	US\$ 1,3042	16.100.000	US\$ 1,2563
Total	23.000.000		23.000.000	

NOTA 14: TRANSCRIPCIÓN DE LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados contables se encuentran en trámite ante la Inspección General de Justicia la rúbrica de los nuevos libros, razón por la cual las registraciones contables correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2025 se encontraban supeditadas a la rúbrica de los libros.

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

En el tercer trimestre a nivel global, destacamos una cierta normalización en el mercado internacional, producto de las negociaciones arancelarias llevadas a cabo por la administración del presidente de Estados Unidos Donald Trump luego de todo el ruido generado desde abril. A pesar de los acuerdos alcanzados, seguimos atentos al desarrollo de estas medidas, en especial en lo relativo a las negociaciones entre EE. UU. y China, con cuestiones que aún lucen lejos de resolverse definitivamente.

Así las cosas, en el 3T25 los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja -2,20%, maíz -1,20%, trigo -3,90%, petróleo Brent +0,20%, oro +16,80%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando +7,80%, +8,90% y +5,20% respectivamente.

En el plano local, el trimestre se vio afectado principalmente por el nuevo esquema monetario en el que las LEFIs perdieron vigencia desde el mes de julio, impulsando volatilidad en las tasas en pesos y generando también un incremento en términos reales de las mismas debido a un apretón monetario que tenía la contención del FX como prioridad. El efecto más notorio de esto se dio sobre la actividad y la mora crediticia en el sector privado. Hacia adelante, analizaremos cómo es la dinámica del mercado cambiario luego de la confirmación del swap de monedas entre el BCRA con el Tesoro de los EE. UU. por un monto de USD 20.000 millones. Asimismo,

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa en moneda homogénea

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD (Cont.)

destacamos que la composición del Congreso a partir del mes de diciembre plantea un escenario donde el oficialismo deberá igualmente negociar con aliados si pretende dar fuerza de ley a reformas estructurales, aun tras la victoria en las elecciones de medio término.

En el plano fiscal, en los primeros 9 meses del año se acumuló un superávit primario base caja de 1,4pp de nuestro PBI estimado y un superávit financiero de 0,4pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit devengado en la cuenta corriente de USD 3.016mn en el 2T25 acumulándose un déficit de USD6.859mn en los últimos cuatro trimestres, una cifra equivalente al 0,95% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$1.205 (jul-25) a \$1.380 (sep-25) marcando una variación trimestral del 15,3%.

En materia de inflación, pese a la aceleración del tipo de cambio, el 3° trimestre mostró un bajo pass-through, con la inflación marcando por debajo del 2% mensual en el mes de julio, agosto y con la inflación de septiembre acelerando levemente para ubicarse en 2,1% m/m.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un PBI real rebotando 0,3% m/m s.e. en el mes de agosto (+2,4% a/a), tras tres contracciones mensuales consecutivas. En nuestro escenario base la economía podría anotar en 2025 un crecimiento en la zona del arrastre estadístico que deja ago-25 (3,9%).

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 16: HECHOS POSTERIORES

No existen hechos u operaciones ocurridas con posterioridad al 30 de septiembre de 2025 que puedan afectar significativamente la situación patrimonial ni los resultados del Fondo a la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Intermedios.

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre de 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 septiembre 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	362.399	26,5891	9.635.861
Total al 30.09.25			9.635.861
Total al 31.12.24			50.535.126

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

Apertura Colocadora en dólares:

Denominación	Valor efectivo \$
APERTURA	1.913.216.620
Total al 30.09.25	1.913.216.620
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	7.257.710.719	7.257.710.719
Total al 30.09.25			7.257.710.719
Total al 31.12.24			6.687.953.823

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre 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 30.09.25			-
Total al 31.12.24			9.318.832.735

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

Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	4.527.362.110	4.527.362.110
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	3.848.076.585	3.848.076.585
AV. MADERO PARCELA 1C	1	5.357.006.536	5.357.006.536
AV. MADERO PARCELA 2A	1	17.902.241.230	17.902.241.230
AV. MADERO PARCELA 3	1	15.005.084.634	15.005.084.634
Total al 30.09.25			46.639.771.095
Total al 31.12.24			13.384.792.811

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

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	2.712.887	2.712.887
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.712.887	2.712.887
Total al 30.09.25			24.415.983
Total al 31.12.24			24.999.153

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre 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	196.269.022	196.269.022
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	177.785.149	177.785.149
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	196.486.049	196.486.049
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	182.577.934	182.577.934
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	136.341.132	136.341.132
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	229.719.031	229.719.031
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	134.604.875	134.604.875
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	230.370.126	230.370.126
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	229.719.031	229.719.031
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	133.555.885	133.555.885
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	173.299.831	173.299.831
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	128.808.320	128.808.320
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	188.880.890	188.880.890
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	183.717.350	183.717.350
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 105	1	245.508.084	245.508.084
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	180.009.728	180.009.728
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	158.867.208	158.867.208
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	40.820.362	40.820.362
Total al 30.09.25			3.147.340.007
Total al 31.12.24			3.275.125.898

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre 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	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	22.607.470	22.607.470
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	22.607.470	22.607.470
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	22.607.470	22.607.470
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	22.607.470	22.607.470
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 27 DOBLE (B8) (1°SS)	1	22.607.470	22.607.470
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	11.303.735	11.303.735
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	11.303.735	11.303.735
Total al 30.09.25			429.541.930
Total al 31.12.24			416.654.013

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Total Inversiones al 30.09.25	59.421.632.215
Total Inversiones al 31.12.24	33.158.893.559

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre 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	
			30.09.25 \$	31.12.24 \$
ACTIVO				
Activo Corriente				
Bancos	U\$S 3.023.219	1.366,5833	4.131.479.969	6.639.347.783
Inversiones	U\$S 1.400.000	1.366,5833	1.913.216.620	-
Total del Activo Corriente			6.044.696.589	6.639.347.783
Activo No Corriente				
Inversiones	U\$S 36.764.000	1.366,5833	50.241.069.015	26.420.404.610
Total del Activo No Corriente			50.241.069.015	26.420.404.610
Total del Activo			56.285.765.604	33.059.752.393
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar	U\$S 41.070	1.366,5833	56.125.139	53.736.461
Total del Pasivo Corriente			56.125.139	53.736.461
Total del Pasivo			56.125.139	53.736.461

(1) U\$S = Dólar Estadounidenses.

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
11 de noviembre 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 septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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) tal como se menciona en la nota 14, 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, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al libro “Diario” los asientos contables correspondientes a los meses de julio 2025 a septiembre 2025; y
- a) al 30 de septiembre 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 noviembre 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 septiembre de 2025.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d) Estado de Flujo de Efectivo por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 noviembre 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 noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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, con excepción a que se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables que corresponden al trimestre julio – septiembre 2025.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables intermedios en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) Durante el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 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 noviembre 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