

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2025

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025

Índice

Memoria

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Memoria

A los Señores Cuotapartistas de
**SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO
INMOBILIARIO**
Presente

En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el Directorio de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión somete a vuestra consideración la presente Memoria, Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y el Anexo que los complementan, informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondiente al Ejercicio Económico N°7 de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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

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

En el plano macroeconómico local destacamos el resultado fiscal del año 2025, marcando un superávit primario base caja de 1,4pp del PBI y un superávit financiero de 0,2pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit devengado en la cuenta corriente de USD 1.600 millones en el 3T25 acumulándose un déficit de USD 9.000 millones en los últimos cuatro trimestres, cifra equivalente al 1,3% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$1030 (dic-24) a \$1455 (dic-25) marcando una variación anual del 41,3%.

Respecto a Reservas Internacionales, las reservas brutas del BCRA cerraron 2025 en USD 41.167 millones, lo que representa una suba de USD 11.527 millones respecto al cierre de 2024, evidenciando el impacto del desembolso del FMI tras el acuerdo EFF cerrado en abril 2025 (alrededor de USD 14.000 millones en el año). Mirando medidas de reservas netas, se estiman, al cierre de 2025, en USD 2.600 millones. Si a este número se le restan pagos de capital de Bopreal y repos del BCRA a un año vista, el resultado es negativo en USD 1.400 millones.

En materia inflacionaria el 2025 cerró con un acumulado anual de 31,5%, siendo el menor registro desde el 2017. Durante el transcurso del año se observó que tanto la inflación núcleo como regulados avanzaron por encima de los estacionales. A pesar de esto, nuestras estimaciones marcan que tanto regulados como servicios aún se encuentran atrasados con respecto a otros rubros, si tomamos como referencia precios relativos promedio de 2018 entre capítulos del IPC. Por este motivo, esperamos que en 2026 continúe el reajuste de precios relativos. Respecto a la evolución de las principales materias primas en los mercados internacionales, en el 2025 presentaron los siguientes rendimientos: soja +3,23%, maíz -3,98%, trigo -8,07%, petróleo Brent +0,80%, oro +64,58%. Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un importante rebote de 1,8% m/m s.e. en diciembre (+3,5% a/a), así, 2025 cierra con una suba de 4,4% para la actividad. Mirando la serie desestacionalizada en nivel, la economía se encuentra en máximos históricos (al igual que para la serie tendencia-ciclo), y 10,4% s.e. por encima del piso de la recesión en abr-24. Pensando en 2026, los factores macro y micro, junto a factores exógenos (demanda global, precios de commodities, tasas, monedas, factores geopolíticos, entre otros) determinarán la variación del PBI, siendo nuestro escenario base una mejora de 2,5-2,9%.

Para el año 2026, destacamos las modificaciones implementadas por el BCRA en la política cambiaria, anunciadas en diciembre de 2025, entrando en vigor en 2026. Las principales características del nuevo esquema son: la actualización mensual de las bandas cambiarias en función del dato del IPC (con un rezago de dos meses) y el objetivo de acumulación de reservas mediante compras en el MULC. Para 2026, esta meta de compras se fijó en un rango de entre un mínimo de USD 10.000 millones, que podría llegar a los USD 17.000 millones de haber una dinámica positiva en la demanda de pesos y en los flujos de dólares.

Respecto a la evolución de los mercados, los índices S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando 16,39%, 20,77% y 12,97% respectivamente. Los mercados de economías emergentes medidos con el MSCI Emerging Markets han avanzado 31%, mientras el Bovespa terminó 2025 con un incremento del 50% medido en dólares.

En cuanto al mercado local, el índice S&P Merval terminó el año en 3.051.620 puntos, lo que representa una suba del 42,9% medido en moneda local, mientras que el índice de riesgo país de Argentina, medido por el EMBI+ de JP Morgan, se situó en 570 puntos básicos, alcanzando su nivel más bajo en casi seis años.

La industria de fondos comunes de inversión continuó creciendo en términos de patrimonio bajo administración durante el 2025. Al 31 de diciembre, según la información disponible por la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión, el total administrado ascendió a ARS 77.182.000 millones, arrojando un incremento de 34.5% respecto al cierre del año anterior. En la distribución por tipo de fondo, los fondos de mercado de dinero explicaron el mayor volumen dentro de la industria, representando el 60% del total, seguido por Renta Fija 24%, Destino Especifico 3.50%, Renta Mixta 2.9%, Renta Variable 2.7%.

El fondo tuvo un rendimiento de 10,11% anual para la cuotaparte A y de 5.08% para la cuotaparte C, con un valor de cuotaparte de 1,3544 y 1,3202 respectivamente al cierre del ejercicio.

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 arrojó una ganancia en moneda constante de ARS 5.656.977.119.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026.

El Directorio

Estados Contables
Correspondientes al ejercicio iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

Denominación:	SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Actividad Principal:	Obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación.
Fecha de inscripción de la última modificación del Reglamento de Gestión en el Registro Público de Comercio:	10 de octubre de 2023
Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores:	1.136
Fecha en que finaliza la duración del Fondo Común:	15 años
Denominación del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:	SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión
Domicilio Legal:	Avenida Madero 900 Piso 19° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Dirección y Administración de Fondos Comunes de Inversión
Denominación del Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:	Banco de Valores S.A.
Domicilio:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Banco Comercial

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Situación Patrimonial
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

	31.12.25	31.12.24		31.12.25	31.12.24
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	5.066.411.162	7.161.202.501	Deudas con proveedores de bienes y servicios (Notas 10 y 12)	35.951.709.839	5.880.806.113
Inversiones financieras (Notas 5 y 12 y Anexo I)	10.544.064.921	7.267.911.328	Deudas fiscales (Notas 11 y 12)	35.902	25.820
Otras cuentas por cobrar en moneda (Notas 7 y 12)	7.078.170.995	1.795.542.985	Total del Pasivo Corriente	35.951.745.741	5.880.831.933
Créditos impositivos (Notas 8 y 12)	337.420.761	143.182.188			
Total del Activo Corriente	23.026.067.839	16.367.839.002	Total del Pasivo	35.951.745.741	5.880.831.933
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones financieras (Notas 6 y 12 y Anexo I)	57.570.098.349	28.496.174.648	Patrimonio Neto (Nota 14)	44.657.928.458	39.000.951.339
Créditos impositivos (Notas 9 y 12)	13.508.011	17.769.622	Total Pasivo y Patrimonio Neto	80.609.674.199	44.881.783.272
Total del Activo No Corriente	57.583.606.360	28.513.944.270			
Total del Activo	80.609.674.199	44.881.783.272			

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Ventas de inmuebles (Nota 1.1.1 y 1.1.2)	22.030.538.813	10.807.586.376
Costo de venta de inmuebles	(21.593.583.620)	(3.991.712.384)
Subtotal Resultados de ventas de inmuebles	436.955.193	6.815.873.992
Resultados por tenencia – Ganancia	16.151.808.791	6.377.178.661
Intereses ganados	65.971.058	10.612.727
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.564.551.522)	(35.521.860.760)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	5.653.228.327	(29.134.069.372)
Honorarios y gastos - Agente de administración	(178.320.670)	(178.528.881)
Honorarios y gastos - Agente de custodia	(59.440.223)	(59.509.640)
Otros egresos	(195.445.508)	(97.722.754)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	(433.206.401)	(335.761.275)
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	5.656.977.119	(22.653.956.655)

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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
 por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
 (presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 31.12.25 (Nota 14) \$	Total del Patrimonio Neto al 31.12.24 (Nota 14) \$
Saldos al inicio del ejercicio	39.000.951.339	39.000.951.339	61.654.907.994
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	5.656.977.119	5.656.977.119	(22.653.956.655)
Saldos al cierre del ejercicio	44.657.928.458	44.657.928.458	39.000.951.339

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

Véase nuestro informe de fecha
 11 de marzo de 2026
 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 Flujos de Efectivo
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio (Nota 3.5.h)	7.215.708.017	421.512.811
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio (Nota 3.5.h)	7.417.310.729	7.215.708.017
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	201.602.712	6.794.195.206
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio – Ganancia / (Pérdida)	5.656.977.119	(22.653.956.655)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	10.564.551.522	35.521.860.760
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo y sus equivalentes provenientes de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	66.365.092	57.958.370
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</u>		
(Aumento) / Disminución en inversiones financieras	(30.053.683.243)	25.165.332.040
(Aumento) en otras cuentas por cobrar en moneda	(5.282.628.010)	(1.574.007.529)
(Aumento) / Disminución en créditos impositivos	(189.976.962)	67.748.504
Aumento en deudas con proveedores de bienes y servicios	30.004.538.634	5.731.114.155
Aumento en deudas fiscales	10.082	6.321
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	10.766.154.234	42.316.055.966
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.564.551.522)	(35.521.860.760)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.564.551.522)	(35.521.860.760)
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	201.602.712	6.794.195.206

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

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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 cuotapartistas la prórroga del plazo de duración del Fondo hasta el 20 de septiembre de 2034.

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

En el siguiente cuadro, se detallan los activos de las inversiones específicas al 31 de diciembre de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN
BAULERAS	26.074.584
COCHERAS	446.649.533
UNIDADES FUNCIONALES	3.098.956.332
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	8.193.165.354
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	10.215.916.900
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	43.782.501.000

En el siguiente cuadro, se detallan los pasivos de las inversiones específicas al 31 de diciembre de 2025:

NOMBRE	VALUACIÓN
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	5.213.688.972
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	30.647.750.700

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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 Martín Coronado N° 3311, 3481, 3487, 3491 y 3495; entre las calles Jerónimo Salguero y San Martín de Tours.

La adquisición fue realizada vía cesión contractual de derechos, donde se otorgaron aquéllos exclusivos a la adjudicación y transferencia del dominio pleno de dichas unidades. Por otro lado, el 29 de septiembre de 2020 se adquirieron dos unidades más del mencionado Fideicomiso, las unidades 502 y 505.

Al 31 de diciembre de 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.

	Edificio TERAZAS DE BARRIO PARQUE	
	Inmueble	Departamento
Año 2024	Unidades al cierre del ejercicio	2
	Total. Valuación USD	7.400.000
	Cantidad de ventas	2
	Precio de venta	6.910.000
	Deudores por Operaciones del año 2024	0
Año 2025	Unidades al cierre del ejercicio	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 - 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 marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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 marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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		-		
Año 2025	Unidades al cierre del ejercicio	5	13	6
	M2	831,91	162,5	18
	Total. valuación Histórica USD	550.493,52	107.529,90	11.911
	Cantidad de ventas	4	2	1
	Precio de venta	2.436.278,11	115.358,40	9.163,40
Deudores por Operaciones del año 2025		750.000		

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 marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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 marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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 marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dichas fechas siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.3.

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

2.2. Clasificación del Fondo

De Acuerdo con lo establecido por la referida norma (RT 54), el Fondo no reviste el carácter de Entidad pequeña ni mediana, clasificando como “Resto de Entidades”.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre 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, las que han sido aplicadas uniformemente respecto del ejercicio anterior.

3.1. Estimaciones Contables

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

3.2. Normas contables profesionales aplicables

Los presentes estados contables han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54, texto ordenado por la Resolución Técnica N° 59, emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta resolución fue aplicada por el fondo común de inversión a partir del 1 de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que la entidad ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readecuando las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y notas y anexos relacionados.

Adicionalmente, se detallan las principales reclasificaciones de presentación originadas por la aplicación de la RT 54 en el Estado de situación patrimonial:

- a) El saldo de \$7.267.911.328 correspondiente a inversiones en fondo común de inversión en pesos, fideicomiso inmobiliario en pesos que se presentaba en el rubro “Inversiones” del Activo Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Inversiones financieras”.
- b) El saldo de \$1.795.542.985 correspondiente a deudores por ventas, línea de crédito CT Mitre Office SAU y sus rentas a cobrar que se presentaba en el rubro “Otros créditos” del Activo Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Otras cuentas por cobrar en moneda”.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Normas contables profesionales aplicables (Cont.)

- c) El saldo de \$143.182.188 correspondiente a saldo a favor de IVA, retenciones sufridas de Impuesto a las Ganancias y saldo a favor de Ingresos Brutos que se presentaban en el rubro “Otros créditos” del Activo Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Créditos impositivos”.
- d) El saldo de \$28.496.174.648 correspondiente a fideicomiso inmobiliario en dólares, bauleras en dólares, cocheras en dólares, unidades funcionales en dólares e inversiones en inmuebles en dólares que se presentaban en el rubro “Inversiones” del Activo No Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Inversiones financieras”.
- e) El saldo de \$17.769.622 correspondiente a créditos impositivos que se presentaba en el rubro “Otros créditos” del Activo No Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Créditos impositivos”.
- f) El saldo de \$5.880.806.113 correspondiente a honorarios y gastos de agentes de administración y de custodia, honorarios profesionales a pagar e inversiones inmobiliarias a pagar que se presentaban en el rubro “Cuentas por pagar” del Pasivo Corriente del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Deudas con proveedores de bienes y servicios”.

3.3. Unidad de medida

Información general

Los presentes estados contables han sido preparados y están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (diciembre de 2025), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2024 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.3. Unidad de medida (Cont.)

- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 1,315487605 en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados por tenencia - Ganancia” del Estado de Resultados.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

3.4. Expresión de los Estados Contables en pesos.

Por la naturaleza de este Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la C.N.V., 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 correspondientes al 31 de diciembre de 2025, fue el siguiente:

- Para la conversión de activos y pasivos en dólares estadounidenses se aplicó el tipo de cambio aplicable según nota 3.5.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 3.5.b.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio aplicable según nota 3.5.b.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Expresión de los Estados Contables en pesos (Cont.)

- 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.

3.5. Criterios de valuación

a. Bancos

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

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

c. Inversiones financieras

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 ejercicio.

Plazo fijo: Ha sido valuada a su valor nominal más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

d. Otras cuentas por cobrar en moneda, créditos impositivos, deudas con proveedores de bienes y servicios y deudas fiscales

Han sido valuadas a su valor nominal.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.5. Criterios de valuación (Cont.)

e. Impuesto a las ganancias

Con fecha del 9 de mayo de 2018, fue aprobada por el Congreso de la Nación la Ley de Financiamiento Productivo (Ley 27.440 B.O. 11.05.2018), la cual, y siempre que se cumplan con determinados requisitos, iguala el tratamiento impositivo de los Fondos Comunes de Inversión cerrados con respecto a los abiertos, con impacto para el ejercicio fiscal 2018.

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.). 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 C.N.V. 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 3.3.

g. Cuentas del estado de resultados

Los resultados del ejercicio se exponen en moneda homogénea de acuerdo con lo establecido en la Nota 3.3. Incluyen los resultados devengados en el ejercicio, con independencia de que se haya efectivizado el cobro o pago.

h. Estado de flujos de efectivo

La partida “Efectivo y sus equivalentes” 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 doce meses desde la fecha de adquisición, de acuerdo con lo siguiente:

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
 (presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.5. Criterios de valuación (Cont.)

h. Estado de flujos de efectivo (Cont.)

	31.12.25	31.12.24	31.12.23
	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	5.066.411.162	7.161.202.501	402.004.749
Otras inversiones financieras consideradas como efectivo (Nota 5)	2.350.899.567	54.505.516	19.508.062
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.417.310.729	7.215.708.017	421.512.811

NOTA 4: BANCOS

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Banco Santander en pesos	58.099	112.381
Banco Santander en dólares (Anexo II)	786.655.826	317.805.008
Banco de Valores en pesos	21.322	109.175
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	165.309.224	4.634.117.599
Citibank en dólares (Anexo II)	4.114.366.691	2.209.058.338
Total	5.066.411.162	7.161.202.501

NOTA 5: INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	12.810.059	54.505.516
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	8.193.165.354	7.213.405.812
Plazo fijo en dólares (Anexos I y II)	2.338.089.508	-
Total	10.544.064.921	7.267.911.328

Véase nuestro informe de fecha
 11 de marzo de 2026
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 6: INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en dólares (Anexos I y II)	-	10.050.984.799
Bauleras en dólares (Anexos I y II)	26.074.584	26.963.260
Cocheras en dólares (Anexos I y II)	446.649.533	449.389.239
Unidades funcionales en dólares (Anexos I y II)	3.098.956.332	3.532.442.480
Inversiones en inmuebles en dólares (Anexos I y II)	53.998.417.900	14.436.394.870
Total	57.570.098.349	28.496.174.648

NOTA 7: OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Deudores por ventas	7.078.170.995	1.502.946.599
Línea de crédito CT MITRE OFFICE SAU	-	259.640.299
Rentas a cobrar CT MITRE OFFICE SAU	-	32.956.087
Total	7.078.170.995	1.795.542.985

NOTA 8: CRÉDITOS IMPOSITIVOS CORRIENTES

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
IVA Saldo a favor	334.755.195	134.137.974
Retención Impuesto a las Ganancias	517.451	19.926
Saldo a favor Ingresos Brutos	2.148.115	9.024.288
Total	337.420.761	143.182.188

NOTA 9: CRÉDITOS IMPOSITIVOS NO CORRIENTES

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.011	17.769.622
Total	13.508.011	17.769.622

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 10: DEUDAS CON PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	49.773.815	43.468.778
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	16.591.277	14.489.592
Honorarios profesionales a pagar	23.905.075	154.215
Inversiones Inmobiliarias a pagar	35.861.439.672	5.822.693.528
Total	35.951.709.839	5.880.806.113

NOTA 11: DEUDAS FISCALES

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

	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	35.902	25.820
Total	35.902	25.820

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 12: TASAS DE INTERÉS, VENCIMIENTOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS

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

	Otras cuentas por cobrar en moneda		Créditos impositivos	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2026	7.078.170.995	1.795.542.985	337.420.761	143.182.188
Sin plazo establecido	-	-	13.508.011	17.769.622
Total	7.078.170.995	1.795.542.985	350.928.772	160.951.810
Que devengan interés	-	259.640.299	-	-
No devengan intereses	7.078.170.995	1.535.902.686	350.928.772	160.951.810
Total	7.078.170.995	1.795.542.985	350.928.772	160.951.810

	Inversiones financieras	
	31.12.25	31.12.24
	\$	\$
A vencer		
1er. Trimestre 2026	10.544.064.921	7.267.911.328
Sin plazo establecido	57.570.098.349	28.496.174.648
Total	68.114.163.270	35.764.085.976
Que devengan interés	-	-
No devengan intereses	68.114.163.270	35.764.085.976
Total	68.114.163.270	35.764.085.976

	Deudas con proveedores de bienes y servicios		Deudas fiscales	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er. Trimestre 2026	35.951.709.839	5.880.806.113	35.902	25.820
Total	35.951.709.839	5.880.806.113	35.902	25.820
No devengan intereses	35.951.709.839	5.880.806.113	35.902	25.820
Total	35.951.709.839	5.880.806.113	35.902	25.820

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 13: 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.

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 14: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

Por la naturaleza de este Fondo, su Reglamento de Gestión, aprobado por la C.N.V., 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.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 14: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (Cont.)

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

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

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.25	Valor de cuotaparte al 31.12.25	Cantidad de cuotapartes al 31.12.24	Valor de cuotaparte al 31.12.24
Clase A	6.900.000	U\$S 1,3544	6.900.000	U\$S 1,2300
Clase C	16.100.000	U\$S 1,3202	16.100.000	U\$S 1,2563
Total	23.000.000		23.000.000	

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

En el plano macroeconómico local destacamos el resultado fiscal del año 2025, marcando un superávit primario base caja de 1,4pp del PBI y un superávit financiero de 0,2pp del PBI.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un déficit devengado en la cuenta corriente de USD 1.600 millones en el 3T25 acumulándose un déficit de USD 9.000 millones en los últimos cuatro trimestres, cifra equivalente al 1,3% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$ 1.030 (dic-24) a \$ 1.455 (dic-25) marcando una variación anual del 41,3%.

Respecto a Reservas Internacionales, las reservas brutas del BCRA cerraron 2025 en USD 41.167 millones, lo que representa una suba de USD 11.527 millones respecto al cierre de 2024, evidenciando el impacto del desembolso del FMI tras el acuerdo EFF cerrado en abril 2025 (alrededor de USD 14.000 millones en el año). Mirando medidas de reservas netas, se estiman, al cierre de 2025, en USD 2.600 millones. Si a este número se le restan pagos de capital de Bopreal y repos del BCRA a un año vista, el resultado es negativo en USD 1.400 millones.

En materia inflacionaria el 2025 cerró con un acumulado anual de 31,5%, siendo el menor registro desde el 2017. Durante el transcurso del año se observó que tanto la inflación núcleo como regulados avanzaron por encima de los estacionales. A pesar de esto, nuestras estimaciones marcan que tanto regulados como servicios aún se encuentran atrasados con respecto a otros rubros, si tomamos como referencia precios relativos promedio de 2018 entre

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

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

capítulos del IPC. Por este motivo, esperamos que en 2026 continúe el reajuste de precios relativos.

Respecto a la evolución de las principales materias primas en los mercados internacionales, en el 2025 presentaron los siguientes rendimientos: soja +3,23%, maíz -3,98%, trigo -8,07%, petróleo Brent +0,80%, oro +64,58%. Por último, en materia de actividad el EMAE mostró un importante rebote de 1,8% m/m s.e. en diciembre (+3,5% a/a), así, 2025 cierra con una suba de 4,4% para la actividad. Mirando la serie desestacionalizada en nivel, la economía se encuentra en máximos históricos (al igual que para la serie tendencia-ciclo), y 10,4% s.e. por encima del piso de la recesión en abr-24. Pensando en 2026, los factores macro y micro, junto a factores exógenos (demanda global, precios de commodities, tasas, monedas, factores geopolíticos, entre otros) determinarán la variación del PBI, siendo nuestro escenario base una mejora de 2,5-2,9%.

Para el año 2026, destacamos las modificaciones implementadas por el BCRA en la política cambiaria, anunciadas en diciembre de 2025, entrando en vigor en 2026. Las principales características del nuevo esquema son: la actualización mensual de las bandas cambiarias en función del dato del IPC (con un rezago de dos meses) y el objetivo de acumulación de reservas mediante compras en el MULC. Para 2026, esta meta de compras se fijó en un rango de entre un mínimo de USD 10.000 millones, que podría llegar a los USD 17.000 millones de haber una dinámica positiva en la demanda de pesos y en los flujos de dólares.

Respecto a la evolución de los mercados, los índices S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron subas, marcando 16,39%, 20,77% y 12,97% respectivamente. Los mercados de economías emergentes medidos con el MSCI Emerging Markets han avanzado 31%, mientras el Bovespa terminó 2025 con un incremento del 50% medido en dólares.

En cuanto al mercado local, el índice S&P Merval terminó el año en 3.051.620 puntos, lo que representa una suba del 42,9% medido en moneda local, mientras que el índice de riesgo país de Argentina, medido por el EMBI+ de JP Morgan, se situó en 570 puntos básicos, alcanzando su nivel más bajo en casi seis años.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 16: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA RESOLUCIÓN TÉCNICA 54 (T.O.59)

El fondo común de inversión ha adoptado por primera vez la Resolución Técnica N° 54 “Norma Unificada Argentina de Contabilidad”, para la preparación de sus estados contables correspondientes al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025. Esta resolución de aplicación obligatoria establece nuevos criterios para la clasificación y exposición de los activos y pasivos.

Como resultado de la aplicación inicial de esta norma, el fondo común de inversión no ha identificado cambios significativos a nivel de valuación o medición de sus activos y pasivos. Por lo tanto, no se registraron ajustes en el patrimonio neto ni en los resultados acumulados al inicio del ejercicio.

Sin embargo, para dar cumplimiento a los nuevos criterios de presentación, se han realizado cambios en la exposición de ciertos rubros dentro de los estados contables. Estos cambios afectan únicamente a la clasificación de las partidas, sin modificar los montos netos de los saldos.

A continuación, se expone las reclasificaciones para cumplir con los nuevos requisitos de la norma. Las cifras comparativas del ejercicio anterior han sido reexpresadas para asegurar la uniformidad en la presentación, a saber:

Denominación	2024 (RT 54 T.O 59)	AJUSTE	2024
Activo corriente			
Inversiones	-	(7.267.911.328)	7.267.911.328
Inversiones financieras	7.267.911.328	7.267.911.328	-
Otros créditos	-	(1.938.725.173)	1.938.725.173
Otras cuentas por cobrar en moneda	1.795.542.985	1.795.542.985	-
Créditos impositivos	143.182.188	143.182.188	-
Activo no corriente			
Inversiones	-	(28.496.174.648)	28.496.174.648
Inversiones financieras	28.496.174.648	28.496.174.648	-
Otros créditos	-	(17.769.622)	17.769.622
Créditos impositivos	17.769.622	17.769.622	-
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	-	(5.880.806.113)	5.880.806.113
Deudas con proveedores de bienes y servicios	5.880.806.113	5.880.806.113	-

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 al 31 de diciembre de 2025
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 17: HECHOS POSTERIORES

No existen hechos u operaciones ocurridas con posterioridad al 31 de diciembre 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 marzo de 2026
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 financieras
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

Anexo I

ACTIVO CORRIENTE

Fondo común de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad de cuotapartes	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	447.526	28,6242	12.810.059
Total al 31.12.25			12.810.059
Total al 31.12.24			54.505.516

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Fideicomiso inmobiliario en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	1	8.193.165.354	8.193.165.354
Total al 31.12.25			8.193.165.354
Total al 31.12.24			7.213.405.812

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Plazo fijo en dólares:

Denominación	Valor efectivo \$
BANCO DE GALICIA	2.338.089.508
Total al 31.12.25	2.338.089.508
Total al 31.12.24	-

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Véase nuestro informe de fecha
 11 de marzo de 2026
 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 financieras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

Anexo I (Cont.)

ACTIVO NO CORRIENTE

Fideicomiso inmobiliario en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
Total al 31.12.25			-
Total al 31.12.24			10.050.984.799

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	5.522.236.720	5.522.236.720
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	4.693.680.180	4.693.680.180
AV. MADERO PARCELA 1C	1	6.129.550.140	6.129.550.140
AV. MADERO PARCELA 2A	1	20.483.955.831	20.483.955.831
AV. MADERO PARCELA 3	1	17.168.995.029	17.168.995.029
Total al 31.12.25			53.998.417.900
Total al 31.12.24			14.436.394.870

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B2 (2°SS)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (6) (3°SS)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B7 (1°SS)	1	2.897.176	2.897.176
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.897.176	2.897.176
Total al 31.12.25			26.074.584
Total al 31.12.24			26.963.260

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 financieras
 Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

Anexo I (Cont.)

Unidades funcionales en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 101	1	209.601.777	209.601.777
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	189.862.276	189.862.276
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	209.833.547	209.833.547
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	194.980.640	194.980.640
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	145.602.925	145.602.925
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	245.324.080	245.324.080
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	143.748.721	143.748.721
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	246.019.404	246.019.404
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	245.324.080	245.324.080
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	142.628.473	142.628.473
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	185.072.266	185.072.266
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	137.558.401	137.558.401
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	201.711.761	201.711.761
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	196.197.458	196.197.458
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 202	1	192.237.972	192.237.972
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	169.659.220	169.659.220
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	43.593.331	43.593.331
Total al 31.12.25			3.098.956.332
Total al 31.12.24			3.532.442.480

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

Anexo I (Cont.)

Cocheras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 25 (B1) (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	24.143.218	24.143.218
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	24.143.218	24.143.218
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	24.143.218	24.143.218
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	24.143.218	24.143.218
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 24 (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 25 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	12.071.609	12.071.609
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 8 (B4) (2°SS)	1	12.071.609	12.071.609
Total al 31.12.25			446.649.533
Total al 31.12.24			449.389.239

(*) Determinado conforme a lo expuesto en Nota 3.5.c.

Total Inversiones financieras al 31.12.25	68.114.163.270
Total Inversiones financieras al 31.12.24	35.764.085.976

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 31 de diciembre de 2025 y 2024
(cifras expresadas en pesos en moneda homogénea)

Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)	Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
			31.12.25 \$	31.12.24 \$
ACTIVO				
Activo Corriente				
Bancos	US\$ 3.471.477	1.459,4167	5.066.331.741	7.160.980.945
Inversiones financieras	US\$ 1.602.071	1.459,4167	2.338.089.508	-
Total del Activo Corriente			7.404.421.249	7.160.980.945
Activo No Corriente				
Inversiones financieras	US\$ 39.447.334	1.459,4167	57.570.098.349	28.496.174.648
Total del Activo No Corriente			57.570.098.349	28.496.174.648
Total del Activo			64.974.519.598	35.657.155.593
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Deudas con proveedores de bienes y servicios	US\$ 45.474	1.459,4167	66.365.092	57.958.370
Total del Pasivo Corriente			66.365.092	57.958.370
Total del Pasivo			66.365.092	57.958.370

(1) US\$ = Dólar Estadounidense.

(2) Ver Nota 3.5.b

Véase nuestro informe de fecha
11 de marzo de 2026
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 auditoría emitido por los auditores independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante “el Fondo”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados contables, que incluyen información material sobre las políticas contables y anexos complementarios.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables

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

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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, excepto en cuanto a los presentes estados contables que se encuentran en proceso de transcripción; y
- b) Según surge de los registros contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Dr. Diego Sisto

Contador Público (UCA)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 274 F° 12

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado**, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, así como las notas 1 a 17 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de **SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión** (“la Sociedad Gerente”) en ejercicio de sus funciones exclusivas como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad del Directorio.

Fundamento de la opinión

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L., quien emitió su informe suscripto por el Dr. Diego Sisto de fecha 11 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

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

Responsabilidades del Directorio en relación con los estados contables

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

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

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

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

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

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

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

- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de la Sociedad Gerente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad Gerente para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Me comunico con el Directorio de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndicos y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsable de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de mi actuación como síndicos.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado**, no surgen deudas devengadas al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b) Los estados contables mencionados en el aparato I surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a los presentes estados contables que se encuentran en proceso de transcripción en el libro de ``Inventarios y Balances``.
- c) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- d) En el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como síndicos conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social.
- e) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026.

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