

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
al 31 de marzo de 2026

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de tres meses iniciado el
1° de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026

Índice

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Estados Contables Intermedios
por el período de tres meses iniciado
el 1° de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026
presentados en forma comparativa en moneda homogénea

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

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

	31.03.26	31.12.25		31.03.26	31.12.25
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	7.552.563.534	5.544.796.421	Deudas con proveedores de bienes y servicios (Notas 10 y 12)	33.070.685.330	39.346.374.718
Inversiones financieras (Notas 5 y 12 y Anexo I)	7.780.788.317	11.539.666.158	Deudas fiscales (Notas 11 y 12)	40.307	39.292
Otras cuentas por cobrar en moneda (Notas 7 y 12)	6.126.692.840	7.746.512.463	Total del Pasivo Corriente	33.070.725.637	39.346.414.010
Créditos impositivos (Notas 8 y 12)	363.434.463	369.281.009			
Total del Activo Corriente	21.823.479.154	25.200.256.051	Total del Pasivo	33.070.725.637	39.346.414.010
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inversiones financieras (Notas 6 y 12 y Anexo I)	62.232.431.255	63.006.034.278	Patrimonio Neto (Nota 14)	50.998.692.781	48.874.659.795
Créditos impositivos (Notas 9 y 12)	13.508.009	14.783.476	Total Pasivo y Patrimonio Neto	84.069.418.418	88.221.073.805
Total del Activo No Corriente	62.245.939.264	63.020.817.754			
Total del Activo	84.069.418.418	88.221.073.805			

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

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

	31.03.26	31.03.25
	\$	\$
Ventas de inmuebles (Nota 1.1.1 y 1.1.2)	1.379.773.526	3.600.735.056
Costo de venta de inmuebles	(473.317.140)	(4.136.357.530)
Subtotal Resultados de ventas de inmuebles	906.456.386	(535.622.474)
Resultados por tenencia – Ganancia	5.523.374.387	1.672.557.671
Intereses ganados	11.406.912	19.736.336
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.186.612.032)	(3.431.875.039)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	1.348.169.267	(1.739.581.032)
Honorarios y gastos - Agente de administración	(56.149.601)	(43.768.409)
Honorarios y gastos - Agente de custodia	(18.716.524)	(14.589.470)
Otros egresos	(55.726.542)	(24.472.762)
Subtotal Honorarios, Gastos y Otros egresos	(130.592.667)	(82.830.641)
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	2.124.032.986	(2.358.034.147)

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026
 (presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

Rubros	Cuotapartes	Total del Patrimonio Neto al 31.03.26 (Nota 14) \$	Total del Patrimonio Neto al 31.03.25 (Nota 14) \$
Saldos al inicio del ejercicio	48.874.659.795	48.874.659.795	42.683.534.463
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	2.124.032.986	2.124.032.986	(2.358.034.147)
Saldos al cierre del período	50.998.692.781	50.998.692.781	40.325.500.316

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

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo 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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

	31.03.26	31.03.25
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio (Nota 3.5.h)	8.117.674.755	7.897.036.130
Efectivo y sus equivalentes al cierre del período (Nota 3.5.h)	7.570.549.562	12.207.468.025
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(547.125.193)	4.310.431.895
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período – Ganancia / (Pérdida)	2.124.032.986	(2.358.034.147)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.186.612.032	3.431.875.039
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo y sus equivalentes provenientes de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	74.137.969	58.622.108
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución en inversiones financieras	1.977.588.558	5.700.606.814
Disminución en otras cuentas por cobrar en moneda	1.619.819.623	-
Disminución en créditos impositivos	7.122.013	1.230.284.933
(Disminución) en deudas con proveedores de bienes y servicios	(6.349.827.357)	(321.019.555)
Aumento / (Disminución) en deudas fiscales	1.015	(28.258)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	3.639.486.839	7.742.306.934
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA UTILIZADO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.186.612.032)	(3.431.875.039)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.186.612.032)	(3.431.875.039)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(547.125.193)	4.310.431.895

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 marzo de 2026:

NOMBRE	VALUACIÓN
BAULERAS	42.977.274
COCHERAS	1.272.451.750
UNIDADES FUNCIONALES	9.754.963.631
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	7.762.802.289
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	9.679.304.600
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	41.482.734.000

En el siguiente cuadro, se detallan los pasivos de las inversiones específicas al 31 de marzo de 2026:

NOMBRE	VALUACIÓN
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES – PARCELA 8 Y 9	3.951.862.500
AV. EDUARDO MADERO - PARCELAS	29.037.913.800

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

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

1.1. Descripción de las inversiones

1.1.1. FIDEICOMISO 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 marzo de 2026 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 TERRAZAS 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	-
Año 2025	Unidades al cierre del ejercicio	-
	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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 DEALCORTA y DEPAMPA. En el proyecto DEALCORTA se adjudicaron doce (12) departamentos, Veintiún (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		-		
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		-		
Año 2026	Unidades al cierre del ejercicio	12	20	3
	M2	2.377	300	9
	Total. Valuación USD	6.635.945	837.512	25.125
	Cantidad de ventas	-	-	-
	Precio de venta	-	-	-
Deudores por Operaciones del año 2026		-		

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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	550.494	107.523	11.911
	Cantidad de ventas	4	2	1
	Precio de venta	2.436.278	115.358	9.163
Deudores por Operaciones del año 2025		750.000		
Año 2026	Unidades al cierre del ejercicio	4	10	3
	M2	632,85	125,00	9
	Total. valuación Histórica USD	418.771	82.715	5.956
	Cantidad de ventas	1	3	3
	Precio de venta	836.775,00	95.000,00	15.000,00
Deudores por Operaciones del año 2026		513.778		

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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 30 de noviembre de 2022 se realizó la sustitución de la unidad identificada provisoriamente como 703 del EDIFICIO DEALCORTA por la unidad 702 del EDIFICIO DEALCORTA. A dicha unidad se le adjudicó una (1) cochera o espacio guarda coche simple ubicada en el primer subsuelo del EDIFICIO DEALCORTA.

El 31 de mayo de 2023 se realizó la cesión de derechos de las Unidades funcionales 702 del EDIFICIO 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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 (C.N.V.).

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y sus períodos 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 3.3.

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”.

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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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. Normas contables profesionales aplicables

Los presentes Estados Contables Intermedios 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.

3.3. Unidad de medida

Información general

Los presentes estados contables intermedios han sido preparados y están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (marzo de 2026), 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 2025 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025. Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente período, 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 período/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 intermedios, el Fondo deberá, entre otras cosas:

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre (Cont.)

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- 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 intermedios ha sido del 1,0944229 en el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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 período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados por tenencia - Ganancia” del Estado de Resultados.

Los presentes estados contables intermedios 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 Intermedios 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 cuotaparte sean determinados en dólares estadounidenses.

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables correspondientes al 31 de marzo de 2026, 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 cuotapartes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio aplicable según nota 3.5.b.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio aplicable según nota 3.5.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 por tenencia - Ganancia” del Estado de Resultados.

3.5. 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 C.N.V.

c. Inversiones financieras

Fideicomiso Inmobiliario: Ha sido valuado a valor razonable, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Inversiones en inmuebles: Han sido valuadas a su valor razonable, 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.

Plazo fijo: Ha sido valuada a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del período/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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 período se exponen en moneda homogénea de acuerdo con lo establecido en la Nota 3.3. Incluyen los resultados devengados en el período, 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 tres meses desde la fecha de adquisición, de acuerdo con lo siguiente:

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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.)

	31.03.26	31.12.25	31.03.25	31.12.24
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	7.552.563.534	5.544.796.421	10.066.552.936	7.837.384.045
Otras inversiones financieras consideradas como efectivo (Nota 5)	17.986.028	2.572.878.334	2.140.915.089	59.652.085
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.570.549.562	8.117.674.755	12.207.468.025	7.897.036.130

NOTA 4: BANCOS

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Banco Santander en pesos	138.428	63.585
Banco Santander en dólares (Anexo II)	189.462.307	860.934.154
Banco de Valores en pesos	38.994	23.335
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	3.723.809.842	180.918.201
Citibank en dólares (Anexo II)	3.639.113.963	4.502.857.146
Total	7.552.563.534	5.544.796.421

NOTA 5: INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	17.986.028	14.019.622
Fideicomiso Inmobiliario en pesos (Anexo I)	7.762.802.289	8.966.787.824
Plazo fijo en dólares (Anexos I y II)	-	2.558.858.712
Total	7.780.788.317	11.539.666.158

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
 (presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 6: INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Bauleras en dólares (Anexos I y II)	42.977.274	28.536.622
Cocheras en dólares (Anexos I y II)	1.272.451.750	488.823.479
Unidades funcionales en dólares (Anexos I y II)	9.754.963.631	3.391.568.791
Inversiones en inmuebles en dólares (Anexos I y II)	51.162.038.600	59.097.105.386
Total	62.232.431.255	63.006.034.278

NOTA 7: OTRAS CUENTAS POR COBRAR EN MONEDA

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Deudores por ventas	6.126.692.840	7.746.512.463
Total	6.126.692.840	7.746.512.463

NOTA 8: CRÉDITOS IMPOSITIVOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Saldo a favor Impuesto al Valor Agregado (IVA)	358.572.769	366.363.753
Retención Impuesto a las Ganancias (IIGG)	1.493.904	566.310
Saldo a favor Ingresos Brutos (IIBB)	3.367.790	2.350.946
Total	363.434.463	369.281.009

NOTA 9: CRÉDITOS IMPOSITIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.009	14.783.476
Total	13.508.009	14.783.476

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo de 2026
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
 (presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

NOTA 10: DEUDAS CON PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	55.603.484	54.473.603
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	18.534.485	18.157.874
Honorarios profesionales a pagar	6.771.061	26.162.262
Inversiones Inmobiliarias a pagar (Anexo II)	32.989.776.300	39.247.580.979
Total	33.070.685.330	39.346.374.718

NOTA 11: DEUDAS FISCALES

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
Retención IIGG s a pagar	40.307	39.292
Total	40.307	39.292

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo de 2026
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otras cuentas por cobrar en moneda		Créditos impositivos	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. Trimestre 2026	6.126.692.840	7.746.512.463	363.434.463	369.281.009
Sin plazo establecido	-	-	13.508.009	14.783.476
Total	6.126.692.840	7.746.512.463	376.942.472	384.064.485
Que devengan interés	-	-	-	-
No devengan intereses	6.126.692.840	7.746.512.463	376.942.472	384.064.485
Total	6.126.692.840	7.746.512.463	376.942.472	384.064.485

	Inversiones financieras	
	31.03.26	31.12.25
	\$	\$
A vencer		
2do. Trimestre 2026	7.780.788.317	11.539.666.158
Sin plazo establecido	62.232.431.255	63.006.034.278
Total	70.013.219.572	74.545.700.436
Que devengan interés	-	-
No devengan intereses	70.013.219.572	74.545.700.436
Total	70.013.219.572	74.545.700.436

	Deudas con proveedores de bienes y servicios		Deudas fiscales	
	31.03.26	31.12.25	31.03.26	31.12.25
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. Trimestre 2026	33.070.685.330	39.346.374.718	40.307	39.292
Total	33.070.685.330	39.346.374.718	40.307	39.292
No devengan intereses	33.070.685.330	39.346.374.718	40.307	39.292
Total	33.070.685.330	39.346.374.718	40.307	39.292

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.03.26	Valor de cuotaparte al 31.03.26	Cantidad de cuotapartes al 31.12.25	Valor de cuotaparte al 31.12.25
Clase A	6.900.000	U\$S 2,2276	6.900.000	U\$S 1,3544
Clase C	16.100.000	U\$S 1,3361	16.100.000	U\$S 1,3202
Total	23.000.000		23.000.000	

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD

En el ámbito internacional, destacamos el conflicto en Medio Oriente y su impacto en los mercados, especialmente en el precio del petróleo y otras materias primas energéticas. No consideramos que estén las condiciones dadas para una resolución final a corto plazo de todos los puntos en disputa, por lo que estimamos que la volatilidad de los precios podría persistir durante un tiempo aún con avances en negociaciones.

En el plano local, destacamos el sostenimiento del resultado fiscal positivo en 2026, logrando superávit primario y financiero al cierre del primer trimestre. No obstante, se observa un deterioro persistente de los ingresos tributarios en términos reales. Si bien la gestión fiscal ha sido sólida, la evolución de la actividad económica y su impacto en la recaudación serán factores críticos para monitorear, dada la relevancia de mantener cuentas saneadas para la estabilidad de mediano plazo.

En cuanto a las cuentas externas, los últimos datos disponibles arrojan un superávit devengado en la cuenta corriente de USD2.300mn en el 4T25 acumulándose un déficit de USD7.700mn en los últimos cuatro trimestres una cifra equivalente al 1,1% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$1455 (dic-25) a \$1396 (mar-26) marcando una variación trimestral del -4,1%.

En cuanto a las Reservas Internacionales del BCRA, el cálculo de reservas netas arroja un positivo de alrededor de USD4.700mn para fines de marzo, aunque neteando pagos a 12 meses vista encontramos un resultado negativo de aproximadamente USD1500mn. Asimismo, cabe destacar el sólido ritmo de compras de USD en el MULC por parte del BCRA durante el primer

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Notas a los Estados Contables Intermedios al 31 de marzo de 2026
(presentado en forma comparativa en moneda homogénea)

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

cuatrimestre del año, en el que la autoridad monetaria alcanzó compras netas por USD7155mn (al cierre de mar-26 las compras eran de USD4386mn).

El primer trimestre del año cerró con una inflación acumulada del 9,4% y una variación interanual a marzo del 32,6%, marcando once meses consecutivos de aceleración en la medición mensual. No obstante, se prevé una desaceleración en abril respecto a marzo, de acuerdo con mediciones privadas. Hacia adelante, la tendencia de los precios estará sujeta al monitoreo del reacondamamiento de precios relativos y a la volatilidad de los commodities derivada del conflicto en Medio Oriente.

Por último, en materia de actividad el EMAE mostró una importante caída de 2,6% m/m s.e. en febrero (-2,1% a/a). En el trimestre móvil el EMAE subió 0,8% t/t s.e., siendo el 7° mes consecutivo en positivo midiendo trimestres móviles. Mirando la serie desestacionalizada en nivel, la economía se ubica en el nivel más bajo desde jul-25, aunque la medida tendencia-ciclo se mantiene en máximos históricos. 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 2,3%.

Respecto a la evolución de los mercados internacionales, en el primer trimestre del año los commodities presentaron los siguientes rendimientos: soja +13,63%, maíz +3,98%, trigo +21,55%, petróleo Brent +59,70%, oro +8,07%. En cuanto a los índices principales, S&P 500, Nasdaq y Dow Jones registraron bajas, marcando -4,63%, -5,93% y -3,58% respectivamente.

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

NOTA 16: HECHOS POSTERIORES

No existen hechos u operaciones ocurridas con posterioridad al 31 de marzo de 2026 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
12 de mayo de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Inversiones financieras

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(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	589.091	30,5318	17.986.028
Total al 31.03.26			17.986.028
Total al 31.12.25			14.019.622

(*) 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	7.762.802.289	7.762.802.289
Total al 31.03.26			7.762.802.289
Total al 31.12.25			8.966.787.824

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

Plazo fijo en dólares:

Denominación	Valor efectivo \$
Total al 31.03.26	-
Total al 31.12.25	2.558.858.712

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

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

Anexo I (Cont.)

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 8	1	5.232.169.742	5.232.169.742
PUERTOS ESCOBAR MACROLOTES - PARCELA 9	1	4.447.134.858	4.447.134.858
AV. MADERO PARCELA 1C	1	5.807.582.760	5.807.582.760
AV. MADERO PARCELA 2A	1	19.407.993.413	19.407.993.413
AV. MADERO PARCELA 3	1	16.267.157.827	16.267.157.827
Total al 31.03.26			51.162.038.600
Total al 31.12.25			59.097.105.386

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

Bauleras en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (25)	1	11.580.763	11.580.763
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B1 (29)	1	11.580.763	11.580.763
BAULERA - EDIFICIO DEALCORTA - B5 (29)	1	11.580.763	11.580.763
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B1 (2) (2°SS)	1	2.744.995	2.744.995
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B4 (8) (2°SS)	1	2.744.995	2.744.995
BAULERA - EDIFICIO DEPAMPA - B8 (27) (1°SS)	1	2.744.995	2.744.995
Total al 31.03.26			42.977.274
Total al 31.12.25			28.536.622

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(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	837.829.848	837.829.848
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 104	1	758.926.218	758.926.218
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 106	1	838.756.310	838.756.310
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 110	1	779.385.571	779.385.571
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 204	1	582.010.709	582.010.709
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 208	1	980.620.692	980.620.692
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 210	1	574.599.030	574.599.030
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 305	1	983.400.077	983.400.077
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 308	1	980.620.692	980.620.692
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 309	1	570.121.121	570.121.121
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 406	1	739.779.350	739.779.350
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEALCORTA - N° 710	1	549.854.787	549.854.787
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 103	1	191.116.431	191.116.431
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 104	1	185.891.778	185.891.778
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 506	1	160.747.516	160.747.516
UNIDAD FUNCIONAL - EDIFICIO DEPAMPA - N° 712	1	41.303.501	41.303.501
Total al 31.03.26			9.754.963.631
Total al 31.12.25			3.391.568.791

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(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	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 28 (B1) (1°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B1) (2°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 29 (B5) (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 30 (1°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 31 (1°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 32 (1°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (2°SS)	1	96.506.386	96.506.386
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 61 (3°SS)	1	96.506.386	96.506.386
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (2°SS)	1	96.506.386	96.506.386
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 62 (3°SS)	1	96.506.386	96.506.386
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 66 (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (2°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 67 (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (2°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 68 (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (2°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 69 (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (2°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEALCORTA - N° 70 (3°SS)	1	48.253.186	48.253.186
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 26 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 29 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 30 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 31 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 32 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 33 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 34 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 35 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 36 (1°SS)	1	11.437.523	11.437.523
COCHERA - EDIFICIO DEPAMPA - N° 6 (B4) (3°SS)	1	11.437.523	11.437.523
Total al 31.03.26			1.272.451.750
Total al 31.12.25			488.823.479

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

Total Inversiones financieras al 31.03.26	70.013.219.572
Total Inversiones financieras al 31.12.25	74.545.700.436

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

Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)	Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
			31.03.26 \$	31.12.25 \$
ACTIVO				
Activo Corriente				
Bancos	US\$ 5.461.829	1.382,7578	7.552.386.112	5.544.709.501
Inversiones financieras			-	2.558.858.712
Total del Activo Corriente			7.552.386.112	8.103.568.213
Activo No Corriente				
Inversiones financieras	US\$ 45.006.024	1.382,7578	62.232.431.255	63.006.034.278
Total del Activo No Corriente			62.232.431.255	63.006.034.278
Total del Activo			69.784.817.367	71.109.602.491
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Deudas con proveedores de bienes y servicios	US\$ 23.911.573	1.382,7578	33.063.914.269	39.320.212.456
Total del Pasivo Corriente			33.063.914.269	39.320.212.456
Total del Pasivo			33.063.914.269	39.320.212.456

(1) US\$ = Dólar Estadounidense.

(2) Ver Nota 3.5.b

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT N° 30-71662629-2

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 “el Fondo”) que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 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.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados contables intermedios basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de estados contables intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados 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 intermedios que se encuentran en proceso de transcripción; y
- b) Según surge de los registros contables de de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, no surgen deudas devengadas al 31 de marzo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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

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

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

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

- a) Estado de Situación Patrimonial al 31 de marzo de 2026.
- b) Estado de Resultados por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- d) Estado de Flujos de Efectivo por el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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 12 de mayo de 2026, 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 12 de mayo de 2026, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios mencionados en el apartado I correspondientes al período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026 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 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".
- b) Según surge de los registros contables de **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**, no surgen deudas devengadas al 31 de marzo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- c) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables intermedios 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) Durante el período intermedio de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades y al artículo 70 de la RG 15/2024 sobre el control de constitución subsistencia de la garantía de los directores.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo de 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