

# **SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

## **Estados Contables Intermedio**

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre 2022, presentados en moneda homogénea

# **SBS Creaurban Desarrollo**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

### **Estados Contables Intermedio**

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre 2022, presentados en moneda homogénea

### **Índice**

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedio

Informe de la Comisión Fiscalizadora

## Estados Contables Intermedio

Correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre 2022, presentados en moneda homogénea

Denominación:	<b>SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario</b>
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:	20 de septiembre de 2019
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:	5 años
Denominación del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión:	<b>SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión</b>
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:	<b>Banco de Valores S.A.</b>
Domicilio:	Sarmiento 310 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad Principal:	Banco Comercial

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

**Estado de Situación Patrimonial**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021,  
 presentado en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	30.09.22 \$	31.12.21 \$		30.09.22 \$	31.12.21 \$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos (Nota 4)	848.016.072	5.515.733	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	486.471.717	7.805.017
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	139.910.591	310.391.003	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	3.317.148	102.917
Otros créditos (Notas 7 y 11)	85.251.463	12.602.204	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>489.788.865</b>	<b>7.907.934</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>1.073.178.126</b>	<b>328.508.940</b>	<b>Total del Pasivo</b>	<b>489.788.865</b>	<b>7.907.934</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	3.279.505.265	4.204.047.935	<b>PATRIMONIO NETO</b> (Nota 13)		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.018	22.426.673	Patrimonio Neto	3.876.402.544	4.547.075.614
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>3.293.013.283</b>	<b>4.226.474.608</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>4.366.191.409</b>	<b>4.554.983.548</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>4.366.191.409</b>	<b>4.554.983.548</b>			

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

Véase nuestro informe de fecha  
 11 de noviembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader  
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
 Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Estado de Resultados**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	30.09.22 \$	30.09.21 \$
Resultados por tenencia – Ganancia	1.510.937.899	913.889.296
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.124.952.904)	(1.699.195.711)
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>(614.015.005)</b>	<b>(785.306.415)</b>
Honorarios administración	(14.159.341)	(17.914.162)
Honorarios custodia	(4.719.781)	(5.971.386)
Otros egresos	(37.778.943)	(258.735.165)
<b>Resultado del período – (Pérdida)</b>	<b>(670.673.070)</b>	<b>(1.067.927.128)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 11 de noviembre de 2022  
**PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.**

(Socio)

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

Mariano César Nader  
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
 Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

**Estado de Evolución del Patrimonio Neto**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
(Nota 2)

Rubros	Total del Patrimonio Neto 30.09.22 \$	Total del Patrimonio Neto 30.09.21 \$
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>4.547.075.614</b>	<b>5.926.383.204</b>
Resultado del período - Pérdida	(670.673.070)	(1.067.927.128)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>3.876.402.544</b>	<b>4.858.456.076</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
**PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.**

(Socio)

---

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

---

**Mariano César Nader**  
Por Comisión Fiscalizadora

---

**Marcelo Adrián Menéndez**  
Presidente

**SBS Creaurban Desarrollo**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**  
**Estado de Flujo de Efectivo**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022,  
 presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
 (Nota 2)

	30.09.22 \$	30.09.21 \$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	5.890.768	405.343.296
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	871.501.928	29.238.265
<b>Aumento / (Disminución) neta del efectivo</b>	<b>865.611.160</b>	<b>(376.105.031)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del período – (Pérdida)	(670.673.070)	(1.067.927.128)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.124.952.904	1.699.195.711
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</b>		
Honorarios pendientes de pago	5.952.945	7.805.017
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Disminución de Inversiones	1.118.133.903	682.991.970
(Aumento) /Disminución de Otros créditos	(63.730.604)	11.326.226
Aumento / (Disminución) de Cuentas por pagar	472.713.755	(10.158.878)
Aumento / (Disminución) de Deudas fiscales	3.214.231	(142.238)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>2.990.564.064</b>	<b>1.323.090.680</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADO POR EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>		
Resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo	(2.124.952.904)	(1.699.195.711)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>	<b>(2.124.952.904)</b>	<b>(1.699.195.711)</b>
<b>Aumento / (Disminución) neta del efectivo</b>	<b>865.611.160</b>	<b>(376.105.031)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
 11 de noviembre de 2022  
**PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.**

(Socio)

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

Mariano César Nader  
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
 Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Notas a los Estados Contables Intermedios

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022,  
presentado en forma comparativa en moneda homogénea  
(Nota 2)

#### **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.

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

En el siguiente cuadro, se detalla la participación sobre el Patrimonio Neto de las inversiones específicas al 30 de septiembre 2022:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A"	472.772.320	12,20%
FMC 101	419.847.750	10,83%
FMC 103	418.374.600	10,79%
FMC 301	344.717.100	8,89%
FMC 502	668.073.714	17,23%
FMC 703	154.767.371	3,99%
FMC 705	136.054.199	3,51%
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A.	664.898.211	17,15%

Al 30 de septiembre 2022 el Fondo tiene un total de 84,59% de activos específicos.

#### **1.1. Descripción de las inversiones**

1.1.1. FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE: el día 4 de noviembre de 2019 se adquirieron tres unidades del Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque, ubicadas en 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 aquellos 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.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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**  
**(Continuación)**

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

**1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)**

1.1.1. FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE (Cont.): Al 30 de junio 2022, las valuaciones de las unidades ascienden a USD 2.850.000, USD 2.840.000, USD 2.340.000, USD 4.535.000 y USD 6.480.000, dando un total de USD 19.045.000, según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

El día 28 de septiembre de 2022 se realizó la venta de la Unidad funcional 505 por un importe de USD 5.700.000, efectuándose el cobro de la misma al contado.

1.1.2. FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A": El día 28 de mayo de 2020 se adquirió un porcentaje de participación en el fideicomiso mencionado, el cual asciende al 23,8904%.

El costo de adquisición fue de USD 4.192.765, siendo la valuación al 30 de junio de 2021 de USD 3.822.464 según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

El 17 de julio y 25 de agosto de 2020 se realizaron aportes de \$5.474.087 y \$7.963.470, respectivamente, para hacer frente a aquellas erogaciones ordinarias del Fideicomiso, tales como seguridad en los inmuebles, pago de ABL, tasas y servicios, demolición, honorarios profesionales y gestoría.

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES - FIDUCIANTE DE TERRENO o CLASE "A": El día 22 de junio 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.

El día 7 de julio de 2022 se realizó cesión de derechos de la Unidad funcional ubicada en el octavo piso identificada provisoriamente con el número "804" del edificio DEPAMPA por un importe de \$114.540.000. El día 7 de julio de 2022 se recibió un adelanto por \$34.362.000. El resto del capital se acordó recibirlo en veintiocho (28) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$2.863.500. El anticipo y el saldo del precio, es decir, cada cuota se ajustará en forma mensual por el índice de la Cámara Argentina de Construcción

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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**  
**(Continuación)**

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

**1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)**

1.1.3. FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA “CUOTAS C”: el 3 de junio 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 ARS 3.199.596, mientras que para la unidad 703 del EDIFICIO DEALCORTA son 40 cuotas de ARS 3.639.675.

1.1.4. ARTMARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS: El día 10 de junio de 2020 se adquirió un local comercial junto a cuatro cocheras del complejo ARTMARIA ubicado en el barrio Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El día 22 de marzo de 2022 se realizó la venta de estos inmuebles.

1.1.5. 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.

**NOTA 2: PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIO**

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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**  
**(Continuación)**

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

**2.1. Información Comparativa**

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y sus períodos Intermedio, que se exponen en estos estados contables Intermedio a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dichas fechas siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

Se han reclasificado ciertas cifras de los estados contables mencionados a los efectos de su presentación comparativa con los de este período.

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES**

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

**3.2. Unidad de medida**

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas (RT) N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.2. Unidad de medida (Cont.)**

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

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

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

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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección de la Sociedad Gerente ha reexpresado los presentes estados contables Intermedio al 30 de septiembre 2022.

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.2. Unidad de medida (Cont.)**

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

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran reexpresados a la fecha de los estados contables Intermedio;
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente;

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

<b>Componente</b>	<b>Fecha de origen</b>
Suscripción de cuotas partes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotas partes	Fecha de rescate

**3.3. Expresión de los estados contables Intermedio en pesos**

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.3. Expresión de los estados contables Intermedio en pesos (Cont.)**

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables Intermedio correspondientes al 30 de septiembre 2022, fue el siguiente:

- Para la conversión de activos y pasivos en dólares estadounidenses se aplicó el tipo de cambio aplicable según nota 3.4.b.
- Para la conversión de suscripciones y rescates de cuotas partes se agruparon las transacciones en forma diaria y se convirtieron a pesos aplicando el tipo de cambio aplicable según nota 3.4.b.
- Para la conversión de resultados se aplicó el tipo de cambio promedio aplicable según nota 3.4.b.
- La diferencia generada por la conversión a diferentes tipos de cambio de los componentes mencionados anteriormente se imputó a Diferencia de Cambio la cual se encuentra incluida en el rubro “Resultados financieros y por tenencia” del Estado de Resultados.

**3.4. Criterios de valuación**

**a. Bancos**

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

**b. Activos y pasivos en moneda extranjera**

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

**c. Inversiones**

Fideicomiso Inmobiliarios e Inversiones en inmuebles: ha sido valuado a valor neto de realización, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Fondo Común de Inversión: ha sido valuado al valor de la cuota parte vigente al cierre del período.

Títulos Públicos: Se debió aplicar alguno de los siguientes criterios que mejor reflejare el precio de realización del activo:

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.4. Criterios de valuación (Cont.)**

i) Si se hubieran registrado Transacciones Relevantes, se debió tomar el Precio Relevante según lo definido en la RG 848/20 de CNV.

ii) En el caso de Títulos de Deuda emitidos bajo Legislación Extranjera, tomar el precio obtenido en mercados del exterior.

iii) Estimar el precio de realización utilizando metodologías de valoración que incorporen curvas de rendimiento cupón cero mediante procedimientos, criterios y fórmulas probadas y aceptadas por la comunidad financiera internacional, ponderando transacciones de mercados recientes del activo y, en su caso, de instrumentos financieros sustancialmente similares.

**d. Otros créditos, cuentas por pagar y deudas fiscales**

Han sido valuadas a su valor nominal.

**e. Impuesto a las ganancias**

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

Según el artículo 205 de dicha Ley, se determina que en pos de transparentar el tratamiento vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión a que aluden los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotas partes que emitieran no hubieran sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores (CNV). De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)**

**3.4. Criterios de valuación (Cont.)**

**f. Cuentas del patrimonio neto**

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido expresados en moneda homogénea de acuerdo a lo establecido en la Nota 3.2.

**g. Cuentas del estado de resultados**

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

**h. Estado de flujo de efectivo**

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

	30.09.22	31.12.21	30.09.21	31.12.20
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	848.016.072	5.515.733	29.214.546	399.801.127
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	23.485.856	375.035	23.719	5.542.169
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>871.501.928</b>	<b>5.890.768</b>	<b>29.238.265</b>	<b>405.343.296</b>

**NOTA 4: BANCOS**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	842.241.370	138.562
Banco de Valores en pesos	36.572	70.722
Citibank en dólares (Anexo II)	5.738.130	5.306.449
<b>Total</b>	<b>848.016.072</b>	<b>5.515.733</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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  
 (Continuación)

**NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Títulos Públicos en dólares (Anexo I y II)	116.424.735	310.015.968
Fondo común de inversión en pesos (Anexo I)	23.485.856	375.035
<b>Total</b>	<b>139.910.591</b>	<b>310.391.003</b>

**NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Fideicomiso Inmobiliario en Pesos (Anexo I)	955.719.781	-
Fideicomiso Inmobiliario en Dólares (Anexo I y II)	2.323.785.484	4.045.398.578
Inversiones en inmuebles en Dólares (Anexo I y II)	-	158.649.357
<b>Total</b>	<b>3.279.505.265</b>	<b>4.204.047.935</b>

**NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
IVA Saldo a favor	11.785.319	11.650.128
Retención Impuesto a las Ganancias	15.143	25.140
Saldo a favor Ingresos Brutos	-	926.936
Deudores por venta unidad 804 depampa "FF" terrazas	73.451.001	-
<b>Total</b>	<b>85.251.463</b>	<b>12.602.204</b>

**NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.018	22.426.673
<b>Total</b>	<b>13.508.018</b>	<b>22.426.673</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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**  
**(Continuación)**

**NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Honorarios y gastos - Agente de administración (Anexo II)	4.464.708	5.013.859
Honorarios y gastos - Agente de custodia (Anexo II)	1.488.237	1.670.931
Honorarios profesionales a pagar	641.267	1.120.227
Otras Deudas	479.877.505	-
<b>Total</b>	<b>486.471.717</b>	<b>7.805.017</b>

**NOTA 10: DEUDAS FISCALES**

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30.09.22	31.12.21
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	2.796	102.917
Ingresos Brutos a pagar	3.314.352	-
<b>Total</b>	<b>3.317.148</b>	<b>102.917</b>

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

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
4to. Trimestre 2022	-	-	139.910.591	310.391.003
Sin plazo establecido	98.759.481	35.028.877	3.279.505.265	4.204.047.935
<b>Total</b>	<b>98.759.481</b>	<b>35.028.877</b>	<b>3.419.415.856</b>	<b>4.514.438.938</b>
Que devengan interés	-	-	116.424.735	310.015.968
No devengan intereses	98.759.481	35.028.877	3.302.991.121	4.204.422.970
<b>Total</b>	<b>98.759.481</b>	<b>35.028.877</b>	<b>3.419.415.856</b>	<b>4.514.438.938</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 11: TASAS DE INTERÉS, VENCIMIENTOS Y PAUTAS DE ACTUALIZACIÓN DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS (Cont.)**

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	30.09.22 \$	31.12.21 \$	30.09.22 \$	31.12.21 \$
A vencer				
4to. Trimestre 2022	486.471.717	7.805.017	3.317.148	102.917
Sin plazo establecido	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>486.471.717</b>	<b>7.805.017</b>	<b>3.317.148</b>	<b>102.917</b>
Que devengan interes	-	-	-	-
No devengan intereses	486.471.717	7.805.017	3.317.148	102.917
<b>Total</b>	<b>486.471.717</b>	<b>7.805.017</b>	<b>3.317.148</b>	<b>102.917</b>

**NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN**

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

Los honorarios que se devengaron a favor de los Agentes de administración y custodia por su gestión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022 fueron de:

- Agente de administración:
  - VCP Clase A: 0,45 % + IVA
  - VCP Clase C: 0,45 % + IVA
- Agente de custodia: 0,15 % + IVA

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I 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**  
**(Continuación)**

**NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES**

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

A la fecha de los Estados Contables el patrimonio del Fondo se encuentra representado por 2 clases de cuotapartes de Copropiedad:

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

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

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

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

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 30.09.22	Valor de cuotaparte al 30.09.22	Cantidad de cuotapartes al 31.12.21	Valor de cuotaparte al 31.12.21
Clase A	6.900.000	U\$S 1,2188	6.900.000	U\$S 1,3804
Clase C	16.100.000	U\$S 1,1120	16.100.000	U\$S 1,0640
<b>Total</b>	<b>23.000.000</b>		<b>23.000.000</b>	

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 14: CONTEXTO ECONOMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD**

Las principales economías a nivel mundial continúan enfrentando presiones inflacionarias. Dichas presiones originadas por los desequilibrios macroeconómicos emergentes de la pandemia se vieron agravados por la escalada en los precios de las materias primas a raíz del conflicto bélico desencadenado por Rusia, obligando a los principales bancos centrales a intensificar medidas para contener dichos efectos. Así las cosas, en el 3T22 el precio de la soja bajó 16.07%, maíz -10.21%, WTI -26.69%, mientras que el Trigo subió +10.86%, comparado contra el 2T22. En el año, cerraron el 3T22 con avances de 2,7%, 14,2%, 5,7% y 19,6% desde el cierre de 2021.

En el plano local, en el marco del acuerdo con el FMI, tanto las metas fiscales como monetarias han sido alcanzadas en el 2T22 luego de la revisión del FMI. El déficit fiscal primario para el 3T22 fue del 1,5% del PBI. En cuanto a las cuentas externas, según los últimos datos disponibles, se obtuvo un déficit en la cuenta corriente de USD 894 mn en el 2T22, aunque se acumula un superávit de USD1311mn en los últimos cuatro trimestres para los que contamos con datos, una cifra equivalente al 0,23% del PBI. El tipo de cambio de referencia (comunicación BCRA A3500) varió de \$125,23 a \$147,32 al cierre del trimestre (+17,6%), mientras que al cierre del 3T22 la variación anual fue de 43,4%.

En cuanto a las reservas del BCRA, el gobierno anunció haber cumplido la meta del 3T22 luego de una revisión a la baja del staff técnico del FMI. Las presiones inflacionarias persisten, acelerándose hasta 83% a/a al último dato del mes de septiembre, lo que supone una aceleración desde el 66,1% registrado a lo largo del año 2022. Con datos al segundo trimestre de 2022, la deuda pública total ascendió a USD 378.506 mn o 79,0% del PBI, aunque descontando las tenencias de deuda intra sector público el stock se ubicó en USD 210.921 mn o 55,7% del PBI. Por último, en materia de actividad, el PBI real avanzó 1,0% t/t s.e. (6,9% a/a) 2T22. Con datos del EMAE a agosto, el arrastre estadístico del último dato conocido (agosto) deja un 5,6% de crecimiento del PBI real en 2022.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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**  
**(Continuación)**

**NOTA 15: HECHOS RELEVANTES**

“FIDEICOMISO AV. FIGUEROA ALCORTA 6464” CESIÓN DE DERECHOS – FIDUCIANTE DE TERRENO o CLASE A. UNIDADES 804 Y 2 (DOS) COCHERAS DEL EDIFICIO DEPAMPA: SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario convino realizar cesión parcial de derechos y obligaciones del contrato de fideicomiso por la suma de pesos ciento cuatro millones quinientos ochenta mil (\$ 104.580.000.-), cantidad que la cesionaria abona a la cedente de la siguiente manera: a) La suma de pesos treinta y un millones trescientos setenta y cuatro mil (\$ \*31.374.000.-) y b) el saldo o sea la suma de pesos setenta y tres millones doscientos seis mil (\$ \*73.206.000.-) en \*veintiocho (28\*) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de pesos dos millones seiscientos catorce mil quinientos (\$ 2.614.500.-). Cada cuota, se ajustará en forma mensual por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, Nivel General, tomando como referencia la variación del mismo entre el mes en el que se cancela efectivamente cada pago y el mes de Marzo de 2022.

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17

Mariano César Nader  
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez  
Presidente

# SBS Creaurban Desarrollo

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Inversiones

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021,  
presentadas en moneda homogénea

Anexo I

#### ACTIVO CORRIENTE

##### Fondo común de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad de cuotapartes	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	4.874.084	4,8185	23.485.856
<b>Total al 30.09.22</b>			<b>23.485.856</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>375.035</b>

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

##### Títulos Públicos en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
GD29 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2029	79.361	88,8309	7.049.712
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	1.056.878	103,4888	109.375.023
<b>Total al 30.09.22</b>			<b>116.424.735</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>310.015.968</b>

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

#### ACTIVO NO CORRIENTE

##### Fideicomisos inmobiliarios en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A"	1	472.772.320	472.772.320
FMC 101	1	419.847.750	419.847.750
FMC 103	1	418.374.600	418.374.600
FMC 301	1	344.717.100	344.717.100
FMC 502	1	668.073.714	668.073.714
<b>Total al 30.09.22</b>			<b>2.323.785.484</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>4.045.398.578</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022

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

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021,  
presentadas en moneda homogénea

**Anexo I (Cont.)**

#### **Fideicomisos inmobiliarios en pesos:**

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
FIDEICOMISO TORRE NORTE - CREDITO CONCURSAL RIBERA DESARROLLOS S.A	1	664.898.211	664.898.211
FFA UNIDAD 703	1	154.767.371	154.767.371
FFA UNIDAD 705	1	136.054.199	136.054.199
<b>Total al 30.09.22</b>			<b>955.719.781</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>-</b>

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

#### **Inversiones en inmuebles en dólares:**

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
<b>Total al 30.09.22</b>			<b>-</b>
<b>Total al 31.12.21</b>			<b>158.649.357</b>

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

<b>Total Inversiones al 30.09.22</b>	<b>3.419.415.856</b>
<b>Total Inversiones al 31.12.21</b>	<b>4.514.438.938</b>

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
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

### Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021,  
presentados en moneda homogénea

#### Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)	Cotización (2)	Monto en moneda argentina	
			30.09.22 \$	31.12.21 \$
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Bancos	U\$S 5.756.233	147,3150	847.979.500	5.445.011
Inversiones	U\$S 790.311	147,3150	116.424.735	310.015.968
<b>Total del Activo Corriente</b>			<b>964.404.235</b>	<b>315.460.979</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Inversiones	U\$S 17.748.410	147,3150	2.323.785.484	4.204.047.935
<b>Total del Activo No Corriente</b>			<b>2.323.785.484</b>	<b>4.204.047.935</b>
<b>Total del Activo</b>			<b>3.288.189.719</b>	<b>4.519.508.914</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar	U\$S 40.410	147,3150	5.952.945	6.684.790
<b>Total del Pasivo Corriente</b>			<b>5.952.945</b>	<b>6.684.790</b>
<b>Total del Pasivo</b>			<b>5.952.945</b>	<b>6.684.790</b>

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha  
11 de noviembre de 2022  
**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



## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

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

### **Introducción**

Hemos revisado los estados contables Intermedio adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre 2022, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2022, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y sus períodos Intermedios, son parte integrante de los estados contables Intermedio mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables Intermedio.

### **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 razonable de los estados contables Intermedio adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) para la revisión de estados contables de períodos Intermedio. Una revisión de estados contables de período intermedio consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados contables de período intermedio y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas argentinas de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación patrimonial, el resultado de las operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y el flujo de efectivo del Fondo Común de Inversión.



## Conclusión

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

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables Intermedio de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; y se encuentran asentados en los libros "Diario" e "Inventario y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) al 30 de septiembre 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

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 COMISION FISCALIZADORA

Sres. Directores de

**SBS Asset Management S.A.**

**Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión**

En su caracter de Administradores del

**Fondo Común de Inversión cerrado “SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario”**

**CUIT Nro.: 30-71662629-2**

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** 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 de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario:

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2022.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022.
- e) Notas y cuadros anexos que forman parte integrante de los mencionados estados contables.

### **II. ALCANCE DEL EXAMEN**

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, de los actos decididos por los órganos del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión que fueron expuestos en las reuniones de Directorio, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios, emitido sin observaciones por el Dr. Diego Sisto, de fecha 11 de noviembre de 2022. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y a su congruencia con la restante información sobre las decisiones expuestas en actas y adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, cuestiones éstas de responsabilidad exclusiva del Directorio del Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión.

### **III. MANIFESTACIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

Basados en nuestro examen y en el Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios de fecha 11 de noviembre de 2022, informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado I se encuentran transcritos en el libro de ``Inventarios y Balances'', contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento y surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables, en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) Durante el período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022

**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