

SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2020 y finalizado el 31 de diciembre de 2020,
presentados en moneda homogénea

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2020 y finalizado el 31 de diciembre de 2020,
presentados en moneda homogénea

Índice

Memoria
Estado de Situación Patrimonial
Estado de Resultados
Estado de Evolución del Patrimonio Neto
Estado de Flujo de Efectivo
Notas
Anexos
Informe de los Auditores Independientes
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Memoria

A los Señores Cuotapartistas de

SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Presente

En cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el Directorio de SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión somete a vuestra consideración la presente Memoria, Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y el Anexo que los complementan, informes del Auditor y de la Comisión Fiscalizadora correspondiente al Ejercicio Económico N°2 de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

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

Las condiciones globales que enfrentaron las economías emergentes se deterioraron marcadamente desde marzo de 2020, cuando se desató la crisis del Coronavirus. Dicha situación sin precedentes llevó a la Fed a relajar las condiciones monetarias fuertemente definiendo un rango de 0-0,25% para la tasa de referencia y expandiendo su hoja de balance como nunca antes, superando los USD7tn. Las tasas a 10 y 2 años implícitas en los T-Bills cayeron notablemente, aunque hacia el final del año rebotaron y terminaron en 0,92% y 0,12%, respectivamente. A pesar de la muy fuerte caída en el inicio de la crisis, el S&P 500 y el Dow Jones lograron avanzar 16,3% y 7,2% durante el año, respectivamente.

En la Eurozona, la crisis del Coronavirus afectó fuertemente a todos los países, con las economías desplomándose, especialmente en los sectores relacionados a los servicios. En este escenario, el BCE también aplicó una fuerte política monetaria expansiva, basada en programas de compras de activos, a la vez que siguió manteniendo en 0% la tasa de referencia. En este marco, los mercados de acciones europeos presentaron los siguientes desempeños: EURO STOXX 50: -5,1%, DAX: 3,5%, CAC -7,1%, FTSE 100 -14,3% e IBEX 35 -15,5%.

En cuanto al desempeño de las economías emergentes, el MSCI Emerging Markets cerró el año avanzando un 15,2%. El Bovespa terminó 2020 con un avance de 2,9% aunque el dólar avanzó un 29,2% respecto al real. En China, indicadores de actividad terminaron con un buen desempeño a pesar del duro impacto del Coronavirus en enero y febrero, siendo la única economía de gran tamaño en terminar 2020 con un avance del PBI real.

En referencia a los mercados de commodities, problemas con el almacenamiento durante el punto máximo de la crisis llevó el precio internacional del petróleo (WTI) a cotizar negativo, aunque se recuperó desde entonces y cerró 2020 en USD48,5. Por su parte, el precio de la soja se disparó y terminó cerca de los USD500 por tonelada.

El contexto global también fue negativo para Argentina, que en el medio de la crisis debió reestructurar su deuda externa con acreedores privados. El acuerdo se logró a principios de agosto, lo que permite un alivio en cuanto a los gastos en intereses en dólares y amortizaciones al menos hasta 2025. Por el lado fiscal, los gastos de emergencia fueron los principales protagonistas, y sumados a la caída en ingresos tributarios producto de la histórica caída de 10% en el PBI real llevó al déficit primario a ubicarse en 6,5% del PBI. Finalmente, el nulo acceso al financiamiento de mercado llevó a cubrir el déficit con emisión monetaria, lo que generó presiones cambiarias a lo largo de todo el año, e inflacionarias, que se exacerbaban a principios del 4T20 pero que se calmaron de noviembre en adelante.

En el balance del año, el tipo de cambio de referencia (comunicación A 3500) se depreció 40,5% pasando desde \$59,89 hasta \$84,15, mientras que la inflación se desaceleró sensiblemente hasta 36,1% producto de la histórica caída en la actividad y algunos controles de precios y tarifas.

Por otro lado, durante el 2020 se profundizaron las restricciones cambiarias. En primer lugar, se determinaron limitaciones en cuanto a los requisitos para acceder al mercado de cambios, incluyendo limitaciones a quienes habían recibido ayudas durante la emergencia. Además, se impuso un nuevo tributo del 35% a cuenta del Impuesto a las Ganancias para personas físicas que adquieran moneda extranjera tanto para atesoramiento como para gastos con tarjetas. El cupo mensual de USD200 permaneció fijo y se estableció que las compras con

tarjetas de crédito en dólares consumen parte de dicho cupo. Luego se establecieron restricciones al acceso al MULC para empresas que debieran afrontar pagos de amortizaciones en moneda extranjera.

En cuanto a las cuentas externas, continuó el ajuste y el déficit de cuenta corriente se convirtió en un superávit de USD6.857mn acumulados al 3T20, una cifra equivalente al 1,78% del PBI (acumulado en cuatro trimestres).

Afectada por las restricciones de distanciamiento social establecidas desde fines de marzo, la economía se desplomó un 10% en 2020. Asimismo, datos de agregados macroeconómicos al tercer trimestre mostraron una caída de 6,5% interanual para el consumo privado y un retroceso de 10,3% interanual para la inversión bruta.

En el frente fiscal, el gobierno anunció que el año 2020 cerró con un déficit primario de 6,5% del PBI y el déficit financiero cerró el año en 8,5% del PBI, avanzando en 4,8pp respecto de 2019. Con datos al tercer trimestre, la deuda pública total ascendió a USD332.248mn o 89,7% del PBI, aunque descontando las tenencias de deuda intra sector público el stock se ubicó en USD196.960mn o 53,2% del PBI.

Por último, el nivel de reservas del BCRA cerró el año en USD39.387mn, una merma del 12,1% respecto al cierre de 2019 que responde en buena parte a las ventas de divisas al sector privado.

En cuanto al mercado local, el índice Merval terminó el año en 51.226 puntos, lo que representa una suba de 22,9% medido en moneda local. En Rofex, el interés abierto promedio de contratos de futuros de divisas de todo el 2020 fue de USD 3.390.730 contratos, subiendo un 14,2% respecto al año previo.

El 24 abril de 2020 entró en vigencia la Resolución General 835 de la Comisión Nacional de Valores (CNV) en donde establece que en aquellos Fondos en que la moneda sea distinta a la moneda de curso legal y que emita al menos una clase de cuotaparte en dicha moneda, podrá tener depositado hasta el 25% del patrimonio neto en la moneda del Fondo ya sea en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina y/o en entidades financieras del exterior. Para los Fondos en que la moneda sea del curso legal, la tenencia de divisas no puede exceder el 25% del patrimonio neto y será considerada como inversión. Por último, se suspende la suscripción de cuotapartes en monedas distintas a la moneda del Fondo.

El 29 de abril de 2020 entró en vigencia la RG 836, según la cual aquellos Fondos cuya moneda sea la moneda de curso legal deberán invertir, al menos, el setenta y cinco del patrimonio neto en instrumentos financieros y valores negociables emitidos en el país exclusivamente en la moneda del fondo. Complementando la norma anterior, el 13 de mayo la CNV emitió la RG 838, según la cual se definió que los productos del tipo “Dollar Linked” se computaban dentro de los límites del 75% para los fondos en moneda de curso legal. Además de permitir mantener las tenencias en cartera obligaciones negociables, deuda pública provincial, municipal y nacional en moneda distinta a la de curso legal que hubieran sido incorporados al patrimonio del fondo con anterioridad a la entrada en vigencia de la RG 836.

El fondo tuvo un rendimiento de 14,85% anual para la cuotaparte A y de 6,32% para la cuotaparte C, con un valor de cuotaparte de 1,5530 y 1,0794 respectivamente al cierre del ejercicio.

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 arrojó una pérdida en moneda constante de ARS 193.860.978.

Buenos Aires, 26 de marzo de 2021.

El Directorio

Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el
1° de enero de 2020 y finalizado el 31 de diciembre de 2020,
presentados en moneda homogénea

Denominación:	SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Actividad Principal:	Obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación.
Fecha de inscripción de la última modificación del Reglamento de Gestión en el Registro Público de Comercio:	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:	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
26 de marzo de 2021

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 31 de diciembre de 2020 y 2019,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

	31.12.20 \$	31.12.19 \$		31.12.20 \$	31.12.19 \$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	159.490.423	399.498.565	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	3.984.832	3.640.686
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	168.640.578	1.348.556.894	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	56.740	3.418
Otros créditos (Notas 7 y 11)	5.510.995	25.082.197	Total del Pasivo Corriente	4.041.572	3.644.104
Total del Activo Corriente	333.641.996	1.773.137.656	Total del Pasivo	4.041.572	3.644.104
ACTIVO NO CORRIENTE					
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	2.021.069.606	788.546.267	PATRIMONIO NETO (Nota 13)		
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.811	-	Patrimonio Neto	2.364.178.841	2.558.039.819
Total del Activo No Corriente	2.034.578.417	788.546.267	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	2.368.220.413	2.561.683.923
Total del Activo	2.368.220.413	2.561.683.923			

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
 Dr. Sebastián Morazzo
 Contador Público (UM)
 C.P.C.E.C.A.B.A T° 347 F° 159

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Estado de Resultados
 Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

	31.12.20 \$	31.12.19 \$
Resultados por tenencia – Ganancia	685.339.776	288.637.281
Intereses ganados	11.389.991	4.680.679
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(852.764.091)	(98.751.823)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	(156.034.324)	194.566.137
Honorarios y gastos agente de administración	(13.397.537)	(1.994.763)
Honorarios y gastos agente de custodia	(4.471.647)	(664.922)
Otros egresos	(19.957.470)	(13.742.739)
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(193.860.978)	178.163.713

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Sebastián Morazzo
 Contador Público (UM)
 C.P.C.E.C.A.B.A T° 347 F° 159

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

Rubros	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
	31.12.20 \$	31.12.19 \$
Saldo al inicio del ejercicio	2.558.039.819	-
Suscripción de cuotas partes	-	2.379.876.106
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(193.860.978)	178.163.713
Saldo al cierre del ejercicio	2.364.178.841	2.558.039.819

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
 Dr. Sebastián Morazzo
 Contador Público (UM)
 C.P.C.E.C.A.B.A T ° 347 F ° 159

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

	31.12.20 \$	31.12.19 \$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	400.390.903	-
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 3.4.h)	161.701.330	400.390.903
Disminución / Aumento neto del efectivo	(238.689.573)	400.390.903
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia	(193.860.978)	178.163.713
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	852.764.091	98.751.823
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	3.477.059	3.594.551
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Aumento de inversiones	(51.288.454)	(2.136.210.823)
Disminución/ (Aumento) de otros créditos	6.062.391	(25.082.197)
(Disminución) / Aumento de cuentas por pagar	(3.132.913)	46.135
Aumento de deudas fiscales	53.322	3.418
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) las actividades operativas	614.074.518	(1.880.733.380)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Suscripciones de cuotas partes	-	2.379.876.106
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	2.379.876.106
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADO POR EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(852.764.091)	(98.751.823)
Flujo neto de efectivo utilizado en la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(852.764.091)	(98.751.823)
Disminución / Aumento neto del efectivo	(238.689.573)	400.390.903

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 17
Dr. Sebastián Morazzo
Contador Público (UM)
C.P.C.E.C.A.B.A T ° 347 F ° 159

Mariano César Nader
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
Presidente

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Notas a los Estados Contables

Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020,
presentadas 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.

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 31 de diciembre 2020:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A"	3.822.464	13,61%
UNIDAD MARTIN CORONADO 101	2.850.000	10,14%
UNIDAD MARTIN CORONADO 103	2.840.000	10,11%
UNIDAD MARTIN CORONADO 301	2.340.000	8,33%
UNIDAD MARTIN CORONADO 502	4.535.000	16,14%
UNIDAD MARTIN CORONADO 505	6.480.000	23,06%
ART MARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS	1.150.000	4,09%

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo tiene un total de 85,48% de activos específicos.

1.1. Descripción de las inversiones

1.1.1. CREDITO A DESCUENTO F. I. M.C.: Durante el primer trimestre del ejercicio se produjo el vencimiento de una inversión realizada el 11 de octubre de 2019, mediante la cual se adquirió, a través de una operación a descuento, un crédito inmobiliario.

El crédito adquirido devengaba intereses de 2% sobre saldos, siendo el importe al 31 de diciembre de 2019 de USD 63.496. El mismo, expresado en pesos argentinos era de \$4.646.909 devengados entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2019. Por otro lado, el importe ajustado por inflación asciende a \$6.325.921.

El importe abonado fue de USD 11.153.497,58 y se cobró el 10 de febrero de 2020 un capital de USD 14.485.061,79. Al 31 de diciembre de 2020, no quedaron saldos pendientes a cobrar.

Por otro lado, la inversión fue reclasificada a Inversiones Corrientes a partir del 31 de marzo de 2020.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.2. FIDEICOMICO TERRAZAS DE BARRIO PARQUE: el día 4 de noviembre de 2019 se adquirieron tres unidades del Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque, ubicadas en Martin Coronado N° 3311, 3481, 3487, 3491 y 3495; entre las calles Jerónimo Salguero y San Martin de Tours. La adquisición fue realizada vía cesión contractual de derechos, dónde se otorgaron aquéllos exclusivos a la adjudicación y transferencia del dominio pleno de dichas unidades.

Por otro lado, el 29 de septiembre de 2020 se adquirieron dos unidades más del mencionado Fideicomiso, las unidades 502 y 505.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

1.1.3. MUTUO “FIDEICOMISO AV. FIGUEROA ALCORTA 6464”: crédito otorgado al Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464.

El monto desembolsado fue de \$10.822.500, realizado en dos oportunidades, el 4 de febrero de 2020 por un monto de USD 120.000, y el 26 de marzo del mismo año por USD 50.000. Mensualmente, cada entrega devengó un interés compensatorio pactado en una tasa anual del 5%. Para el pago, tanto del capital como de los intereses, se tomó en cuenta el tipo de cambio vendedor (billete), publicado por el Banco de la Nación Argentina (en adelante, “BNA”) dentro de los dos días hábiles previos a la fecha de desembolso.

El mismo se canceló en su totalidad el 17 de julio de 2020. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2020 no quedan saldos pendientes de cobro.

1.1.4. 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 31 de diciembre de 2020 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.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

1.1.5. 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 costo de la inversión fue de USD 1.100.000, siendo la valuación al 31 de diciembre de 2020 de USD 1.150.000 según el informe técnico realizado por el tasador independiente: Favereau S.A.

NOTA 2: PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio irregular de 88 días finalizado el 31 de diciembre de 2019, que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre los estados contables al 31 de diciembre de 2019 a los efectos de su presentación comparativa con el presente ejercicio.

NOTA 3: NORMAS CONTABLES

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021
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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.1. Estimaciones Contables

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

3.2. Unidad de medida

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

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

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

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.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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

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

En función de las disposiciones detalladas en forma precedente, la dirección de la Sociedad Gerente ha reexpresado los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2020.

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.

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).

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.2. Unidad de medida (Cont.)

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;
- 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 ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada.

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

Componente	Fecha de origen
Suscripción de cuotas partes	Fecha de suscripción
Rescate de cuotas partes	Fecha de rescate

3.3. Expresión de los estados contables 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
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables correspondientes al 31 de diciembre de 2020, 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 ejercicio.

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

c. Inversiones

Crédito a descuento FI MC: han sido valuadas a su valor de incorporación al patrimonio adicionando el devengamiento mensual a su tasa interna de rendimiento.

Fideicomiso Inmobiliario: ha sido valuado a valor neto de realización, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Inversiones en inmuebles: han sido valuadas a su valor neto de realización, obtenido de un informe realizado por un tasador independiente.

Fondos Comunes de Inversión: han sido valuadas al valor de la cuota parte vigente al cierre del ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

d. Otros créditos, cuentas por pagar y deudas fiscales

Han sido valuadas a su valor nominal.

e. Impuesto a las ganancias

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

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

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

f. Cuentas del patrimonio neto

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

g. Cuentas del estado de resultados

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

3.4. Criterios de valuación (Cont.)

h. Estado de flujo de efectivo

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

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Bancos (Nota 4)	159.490.423	399.498.565
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	2.210.907	892.338
Efectivo y equivalentes de efectivo	161.701.330	400.390.903

NOTA 4: BANCOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Banco de Valores en pesos	61.916	43.636
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	129.232	399.454.929
Citibank NY (Anexo II)	159.299.275	-
Total	159.490.423	399.498.565

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Fondos comunes de inversión en pesos (Anexo I)	2.210.907	892.338
Títulos Públicos en dólares (Anexos I y II)	166.429.671	-
Crédito a descuento FI MC en dólares (Anexos I y II)	-	1.347.664.556
Total	168.640.578	1.348.556.894

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Fideicomisos Inmobiliarios en dólares (Anexos I y II)	1.924.297.106	788.546.267
Inversiones en inmuebles en dólares (Anexos I y II)	96.772.500	-
Total	2.021.069.606	788.546.267

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
IVA Saldo a favor	2.836.126	366.395
Rentas a cobrar FF BP (Anexo II)	-	6.325.921
Impuesto a los Bienes Personales cuotapartistas a recuperar	2.545.279	-
Retención Impuesto a las Ganancias	15.143	-
Saldo a favor Ingresos Brutos	114.447	-
Créditos impositivos	-	18.389.881
Total	5.510.995	25.082.197

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.811	-
Total	13.508.811	-

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Honorarios y gastos – Agente de administración (Anexo II)	2.606.231	2.695.913
Honorarios y gastos – Agente de custodia (Anexo II)	870.828	898.638
Honorarios profesionales a pagar	507.773	46.135
Total	3.984.832	3.640.686

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición del rubro es la siguiente:

	31.12.20	31.12.19
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	56.740	-
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	-	3.418
Total	56.740	3.418

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

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

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er trimestre 2021	-	6.325.921	168.640.578	1.348.556.894
Sin plazo establecido	19.019.806	18.756.276	2.021.069.606	788.546.267
Total	19.019.806	25.082.197	2.189.710.184	2.137.103.161
Devengan intereses	-	-	2.090.726.777	2.136.210.823
No devengan intereses	19.019.806	25.082.197	98.983.407	892.338
Total	19.019.806	25.082.197	2.189.710.184	2.137.103.161

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
1er trimestre 2021	3.984.832	3.640.686	56.740	3.418
Total	3.984.832	3.640.686	56.740	3.418
No devengan intereses	3.984.832	3.640.686	56.740	3.418
Total	3.984.832	3.640.686	56.740	3.418

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron de:

- Agente de administración:

VCP Clase A: 0,45 % + IVA

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 12: HONORARIOS POR GESTIÓN (Cont.)

VCP Clase C: 0,45 % + IVA

- Agente de custodia: 0,15 % + IVA

NOTA 13: CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

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

El patrimonio del Fondo se encuentra representado por tres clases de cuotapartes de Copropiedad:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.12.20	Valor de cuotaparte al 31.12.20	Cantidad de cuotapartes al 31.12.19	Valor de cuotaparte al 31.12.19
Clase A	6.900.000	US\$ 1,5530	6.900.000	US\$ 1,3522
Clase C	16.100.000	US\$ 1,0794	16.100.000	US\$ 1,0153
Total	23.000.000		23.000.000	

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 14: PLAN DE CUENTAS - R.G. 750/18 C.N.V.

Según lo requerido por la Resolución General 750 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos que los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2020 del Fondo, no tienen diferencias significativas con los que resultarían de aplicar el Plan y Manual de Cuentas previsto en el Anexo XV del Título V de dicha resolución. La implementación del mencionado plan de cuentas fue prorrogado mediante la comunicación de la Comisión Nacional de Valores el 26 de febrero de 2020 entrando en vigencia el 1° de enero de 2021. La Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión (C.A.F.C.I.) solicitó prórroga a la C.N.V. para la implementación, no mediando respuesta a la fecha de firma de los presentes estados contables.

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD GERENTE

Durante el 2020, mientras se desarrollaba la crisis por el COVID-19, el Gobierno Argentino debió reestructurar su deuda externa con acreedores privados. El acuerdo se logró a principios de agosto, lo que permite un alivio en cuanto a los gastos en intereses en dólares y amortizaciones al menos hasta 2025. Por el lado fiscal, los gastos de emergencia fueron los principales protagonistas, y sumados a la caída en ingresos tributarios productos de la histórica caída de 10% en el PBI real llevó al déficit primario a ubicarse en 6,5% del PBI. Finalmente, el nulo acceso al financiamiento de mercado llevó a cubrir el déficit con emisión monetaria, lo que generó presiones cambiarias a lo largo de todo el año, e inflacionarias, que se exacerbaban a principios del 4to trimestre del 2020, pero que se calmaban de noviembre en adelante.

En el balance del año, el tipo de cambio de referencia (Comunicación A 3.500) se depreció 40,5% pasando desde \$59,89 hasta \$84,15, mientras que la inflación se desaceleró sensiblemente hasta 36,1% producto de la histórica caída en la actividad y algunos controles de precios y tarifas.

Por otro lado, durante el 2020 se profundizaron las restricciones cambiarias. En primer lugar, se determinaron limitaciones en cuanto a los requisitos para acceder al mercado de cambios, incluyendo limitaciones a quienes habían recibido ayudas durante la emergencia. Además, se impuso un nuevo tributo del 35% a cuenta del Impuesto a las Ganancias para personas físicas que adquieran moneda extranjera tanto para atesoramiento como para gastos con tarjetas. El cupo mensual de USD 200 permaneció fijo y se estableció que las compras con tarjetas de crédito en dólares consumen parte de dicho cupo. Luego se establecieron restricciones al acceso al MULC para empresas que debieran afrontar pagos de amortizaciones en moneda extranjera.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

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

En cuanto a las cuentas externas, continuó el ajuste y el déficit de cuenta corriente se convirtió en un superávit de USD 6.587 MN acumulados al 3er trimestre del 2020, una cifra equivalente al 1,78% del PBI (acumulado en cuatro trimestres).

Afectada por las restricciones de distanciamiento social establecidas desde fines de marzo, la economía se desplomó un 10% en 2020. Asimismo, datos de agregados macroeconómicos al tercer trimestre mostraron una caída del 6,5% interanual para el consumo privado y un retroceso de 10,3% interanual para la inversión bruta.

En el frente fiscal, el gobierno anunció que el año 2020 cerró con un déficit primario de 6,5% del PBI, y el déficit financiero cerró el año en 8,5% del PBI, avanzando en 4,8pp respecto de 2019. Con datos al tercer trimestre, la deuda pública nacional total ascendió a USD 332.248 MN o 89,7% del PBI, aunque descontando las tenencias de deuda intra sector público el stock se ubicó en USD 196.960 MN o 53,2% del PBI.

Por último, el nivel de reservas del BCRA cerró el año en USD 39.387 MN, una merma del 12.1% respecto al cierre de 2019 que responde en buena parte a las ventas de divisas al sector privado.

En cuanto al mercado local, el índice Merval terminó el año en 51.226 puntos, lo que representa una suba de 22,9% medido en moneda local. En Rofex, el interés abierto promedio de contratos de futuros de divisas de todo el 2020 fue de USD 3.390.730 contratos, subiendo un 14,2% respecto al año previo.

El 24 de abril de 2020 entró en vigencia la Resolución General 835 de la Comisión Nacional de Valores (CNV) en donde establece que en aquellos Fondos en que la moneda sea distinta a la moneda de curso legal y que emita al menos una clase de cuotaparte en dicha moneda, podrá tener depositado hasta el 25% del patrimonio neto en la moneda del Fondo ya sea en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina y/o en entidades financieras del exterior. Para los Fondos en que la moneda sea la de curso legal, la tenencia de divisas no puede exceder el 25% del patrimonio neto y será considerada como inversión. Por último, se suspende la suscripción de cuotapartes en monedas distintas a la moneda del Fondo.

El 29 de abril de 2020 entró en vigencia la RG 836, según la cual aquellos Fondos cuya moneda sea la de curso legal deberán invertir, al menos, el 75% del patrimonio neto en instrumentos financieros y valores negociables emitidos en el país exclusivamente en la moneda del Fondo. Complementando la norma anterior, el 13 de mayo de 2020 la CNV emitió la RG 838, según la cual se definió que los productos del tipo “Dollar Linked” se computaban dentro de los límites del 75% para los Fondos en moneda de curso legal. Además de permitir mantener las tenencias en cartera de obligaciones negociables, deuda pública provincial, municipal y nacional en moneda distinta a la de curso legal que hubieran sido incorporados al patrimonio del Fondo con anterioridad a la entrada en vigencia de la RG 836.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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
(Continuación)

NOTA 16: IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS OPERACIONES DEL FONDO

Durante este ejercicio, la compañía ha desarrollado sus operaciones bajo las desafiantes circunstancias derivadas de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020, a raíz del virus Covid-19.

La pandemia continúa generando consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global y local.

En Argentina, las medidas tomadas por el Gobierno Nacional para contener la propagación del virus, incluyeron entre otras, el cierre de fronteras y el aislamiento obligatorio de la población junto con el cese de actividades comerciales no esenciales por un período prolongado de tiempo, con variantes según la región del país. En particular, las operaciones de los Fondos Comunes de Inversión siguieron desarrollándose con normalidad.

Con el objetivo de ayudar a paliar los impactos económicos de la pandemia en las empresas, el Estado Nacional lanzó una serie de medidas de asistencia financiera para aquellas empresas que lo requirieran.

Los Fondos Comunes de Inversión no han sufrido impactos significativos en los resultados del ejercicio como consecuencia de la pandemia.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía global y del país es desconocido. Por lo tanto, no puede cuantificarse razonablemente en qué medida el Coronavirus y sus consecuencias en el mercado de los Fondos Comunes de Inversión afectarán a futuro el negocio de los mismos y los resultados de sus operaciones.

La Dirección de la Sociedad Gerente está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana y la operación de los Fondos Comunes de Inversión.

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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 31 de diciembre de 2020 y 2019,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I

ACTIVO CORRIENTE

Fondos comunes de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	839.663	2,6339	2.210.907
Total al 31.12.20			2.210.907
Total al 31.12.19			892.338

(*) 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	37,3121	2.961.182
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	5.000.000	32,6923	163.468.489
Total al 31.12.20			166.429.671
Total al 31.12.19			-

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

Crédito a descuento FI MC en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
Total al 31.12.20			-
Total al 31.12.19			1.347.664.556

(*) 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	1	321.660.329	321.660.329
FMC 101	1	239.827.488	239.827.488
FMC 103	1	238.985.988	238.985.988
FMC 301	1	196.910.990	196.910.990
FMC 502	1	381.620.338	381.620.338
FMC 505	1	545.291.973	545.291.973
Total al 31.12.20			1.924.297.106
Total al 31.12.19			788.546.267

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

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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 31 de diciembre de 2020 y 2019,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ART MARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS	1	96.772.500	96.772.500
Total al 31.12.20			96.772.500
Total al 31.12.19			-

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

Total Inversiones al 31.12.20	2.189.710.184
Total Inversiones al 31.12.19	2.137.103.161

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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 31 de diciembre de 2020 y 2019,
presentados en moneda homogénea

Anexo II

Denominación	Monto y clase de la moneda extranjera (1)		Cotización (2)	Monto en moneda argentina	Monto en moneda argentina
				31.12.20 \$	31.12.19 \$
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	U\$S	1.894.575	84,1500	159.428.507	399.454.929
Inversiones	U\$S	1.977.774	84,1500	166.429.671	1.347.664.556
Otros créditos	U\$S	-	-	-	6.325.921
Total del Activo Corriente				325.858.178	1.753.445.406
Activo No Corriente					
Inversiones	U\$S	24.017.464	84,1500	2.021.069.606	788.546.267
Total del Activo No Corriente				2.021.069.606	788.546.267
Total del Activo				2.346.927.784	2.541.991.673
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar	U\$S	41.320	84,1500	3.477.059	3.594.551
Total del Pasivo Corriente				3.477.059	3.594.551
Total del Pasivo				3.477.059	3.594.551

(1) U\$S = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
26 de marzo de 2021

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados contables

Hemos auditado los estados contables adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, 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 irregular finalizado el 31 de diciembre de 2019, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables.

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 adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas argentinas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.). Dichas normas, exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados contables se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del

Price Waterhouse & Co. S.R.L., Bouchard 557, piso 8°, C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850.6000, F: +(54.11) 4850.6100, www.pwc.com/ar



juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad Gerente de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gerente. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad Gerente y de la presentación de los estados contables en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Fondo al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, 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 de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2020 se encuentran asentados en el libro "Inventarios 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) los estados contables de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) al 31 de diciembre de 2020 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; y
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de marzo de 2021.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Dr. Sebastián Morazzo
Contador Público (U.M.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 347 Fº 159

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 31 de diciembre de 2020.
- b) Estado de Resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- e) Notas y cuadros anexos que forman parte integrante de los mencionados estados contables.
- f) Memoria.

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 f) del apartado I. Para el examen de los documentos mencionados nos remitimos al Informe de los Auditores Independientes sobre los estados contables, emitido sin observaciones por el Dr. Sebastián Morazzo, de fecha 26 de marzo de 2021. 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 los Auditores Independientes sobre los estados contables de fecha 26 de marzo de 2021, informamos que:

- a) Los estados contables mencionados en el apartado I contemplan todos los hechos que son de nuestro conocimiento.
- b) No tenemos observaciones que formular sobre los referidos estados contables, en lo relativo a materias de nuestra competencia.
- c) En relación con la memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.
- d) Durante el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2020 y finalizado el 31 de diciembre de 2020, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- e) Los estados contables mencionados en el apartado I se encuentran transcritos en el libro de ``Inventarios y Balances`` y surgen de registros contables rubricados llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de marzo de 2021.

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