

SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de tres meses iniciado el
1° de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021,
presentados en moneda homogénea

SBS Creaurban Desarrollo

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de tres meses iniciado el 1° de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021, presentados en moneda homogénea

Índice

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas

Anexos

Informe de Revisión sobre los Estados Contables Intermedios

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Estados Contables Intermedios

Correspondientes al período de tres meses iniciado el
1° de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021,
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
12 de mayo 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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020,

presentado en moneda homogénea

(Nota 2)

	31.03.21	31.12.20		31.03.21	31.12.20
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 4)	174.305.037	180.149.105	Cuentas por pagar (Notas 9 y 11)	7.807.939	4.501.092
Inversiones (Notas 5 y 11 y Anexo I)	169.718.507	190.484.473	Deudas fiscales (Notas 10 y 11)	-	64.092
Otros créditos (Notas 7 y 11)	5.593.890	6.224.832	Total del Pasivo Corriente	7.807.939	4.565.184
Total del Activo Corriente	349.617.434	376.858.410	Total del Pasivo	7.807.939	4.565.184
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO (Nota 13)		
Inversiones (Notas 6 y 11 y Anexo I)	2.209.246.544	2.282.857.428	Patrimonio Neto	2.564.564.047	2.670.409.251
Otros créditos (Notas 8 y 11)	13.508.008	15.258.597	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	2.572.371.986	2.674.974.435
Total del Activo No Corriente	2.222.754.552	2.298.116.025			
Total del Activo	2.572.371.986	2.674.974.435			

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2021

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021,
presentado en moneda homogénea

(Nota 2)

	31.03.21	31.03.20
	\$	\$
Resultados por tenencia – Ganancia	213.564.711	602.899.931
Intereses ganados	-	4.115.853
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(314.923.056)	(225.869.282)
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	(101.358.345)	381.146.502
Honorarios y gastos agente de administración	(2.847.153)	(3.546.554)
Honorarios y gastos agente de custodia	(949.050)	(1.182.184)
Otros egresos	(690.656)	(310.903)
Resultado del período – (Pérdida) / Ganancia	(105.845.204)	376.106.861

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo de 2021

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

Rubros	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
	31.03.21	31.03.20
	\$	\$
Saldo al inicio del ejercicio	2.670.409.251	2.889.380.905
Resultado del período – (Pérdida) / Ganancia	(105.845.204)	376.106.861
Saldo al cierre del período	2.564.564.047	3.265.487.766

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

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo de 2021
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estado de Flujo de Efectivo

Correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021,
 presentado en moneda homogénea
 (Nota 2)

	31.03.21 \$	31.03.20 \$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 3.4.h)	182.646.389	452.253.253
Efectivo al cierre del período (Nota 3.4.h)	175.614.485	1.620.349.244
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(7.031.904)	1.168.095.991
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del período – (Pérdida) / Ganancia	(105.845.204)	376.106.861
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	314.923.056	225.869.282
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Honorarios pendientes de pago	7.573.891	4.799.938
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
Disminución de inversiones	93.189.014	526.181.473
Disminución de otros créditos	2.381.531	7.730.137
(Disminución) / Aumento de cuentas por pagar	(4.267.044)	252.019.635
(Disminución) / Aumento de deudas fiscales	(64.092)	1.257.947
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	307.891.152	1.393.965.273
RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA GENERADO POR EFECTIVO Y EQUIVALENTE		
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(314.923.056)	(225.869.282)
Flujo neto de efectivo utilizado en la exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(314.923.056)	(225.869.282)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(7.031.904)	1.168.095.991

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

Véase nuestro informe de fecha
 12 de mayo de 2021

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

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

Mariano César Nader
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Menéndez
 Presidente

SBS Creaurban Desarrollo
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
 Notas a los Estados Contables Intermedios
 (Continuación)

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 marzo 2021:

NOMBRE	VALUACIÓN	% SOBRE PATRIMONIO
FIDEICOMISO INMOBILIARIO FIGUEROA ALCORTA "CUOTAS A"	3.822.464	14,90%
UNIDAD MARTIN CORONADO 101	2.850.000	11,11%
UNIDAD MARTIN CORONADO 103	2.840.000	11,07%
UNIDAD MARTIN CORONADO 301	2.340.000	9,12%
UNIDAD MARTIN CORONADO 502	4.535.000	17,68%
UNIDAD MARTIN CORONADO 505	6.480.000	25,27%
ART MARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS	1.150.000	4,48%

Al 31 de marzo de 2021 el Fondo tiene un total de 93,65% 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 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, donde se otorgaron aquéllos exclusivos a la adjudicación y transferencia del dominio pleno de dichas unidades.

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

Al 31 de marzo de 2021, 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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(Continuación)

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

1.1. Descripción de las inversiones (Cont.)

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 31 de marzo 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.

1.1.3. 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 marzo de 2021 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 INTERMEDIOS

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

2.1. Información Comparativa

Los saldos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y sus períodos intermedios, que se exponen en estos estados contables intermedios a efectos comparativos, surgen de reexpresar los importes de los estados contables a dicha fecha siguiendo los lineamientos indicados en la Nota 3.2.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES

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

3.1. Estimaciones Contables

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

3.2. Unidad de medida

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

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

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

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
12 de mayo 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 Intermedios
(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 intermedios al 31 de marzo de 2021.

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

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

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

3.3. Expresión de los estados contables intermedios en pesos

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

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(Continuación)

NOTA 3: NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

El método de conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos de los estados contables intermedios correspondientes al 31 de marzo de 2021, 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 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 período.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(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 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.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(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:

	31.03.21	31.12.20	31.03.20	31.12.19
	\$	\$	\$	\$
Bancos (Nota 4)	174.305.037	180.149.105	1.619.999.634	451.245.332
Otras inversiones consideradas como efectivo (Nota 5)	1.309.448	2.497.284	349.610	1.007.921
Efectivo y equivalentes de efectivo	175.614.485	182.646.389	1.620.349.244	452.253.253

NOTA 4: BANCOS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Banco de Valores en pesos	55.382	69.937
Banco de Valores en dólares (Anexo II)	141.264	145.971
Banco Santander Río en pesos	2.586	-
Citibank NY (Anexo II)	174.105.805	179.933.197
Total	174.305.037	180.149.105

NOTA 5: INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Fondos comunes de inversión en pesos (Anexo I)	1.309.448	2.497.284
Títulos Públicos en dólares (Anexos I y II)	168.409.059	187.987.189
Total	169.718.507	190.484.473

NOTA 6: INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Fideicomisos Inmobiliarios en dólares (Anexos I y II)	2.103.463.794	2.173.550.055
Inversiones en inmuebles en dólares (Anexos I y II)	105.782.750	109.307.373
Total	2.209.246.544	2.282.857.428

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(Continuación)

NOTA 7: OTROS CRÉDITOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
IVA Saldo a favor	2.919.895	3.203.489
Impuesto a los Bienes Personales cuotapartistas a recuperar	2.545.128	2.874.967
Retención Impuesto a las Ganancias	15.142	17.104
Saldo a favor Ingresos Brutos	113.725	129.272
Total	5.593.890	6.224.832

NOTA 8: OTROS CRÉDITOS NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Créditos impositivos	13.508.008	15.258.597
Total	13.508.008	15.258.597

NOTA 9: CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Honorarios y gastos – Agente de administración (Anexo II)	5.680.417	2.943.925
Honorarios y gastos – Agente de custodia (Anexo II)	1.893.474	983.626
Honorarios profesionales a pagar	234.048	573.541
Total	7.807.939	4.501.092

NOTA 10: DEUDAS FISCALES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición del rubro es la siguiente:

	31.03.21	31.12.20
	\$	\$
Retención Impuesto a las ganancias a pagar	-	64.092
Total	-	64.092

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, según plazos y devengamiento de intereses, es la siguiente:

	Otros créditos		Inversiones	
	31.03.21	31.12.20	31.03.21	31.12.20
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. trimestre 2021	-	-	169.718.507	190.484.473
Sin plazo establecido	19.101.898	21.483.429	2.209.246.544	2.282.857.428
Total	19.101.898	21.483.429	2.378.965.051	2.473.341.901
Devengan intereses				
No devengan intereses	-	-	2.271.872.853	2.361.537.244
Total	19.101.898	21.483.429	2.378.965.051	2.473.341.901

	Cuentas por pagar		Deudas fiscales	
	31.03.21	31.12.20	31.03.21	31.12.20
	\$	\$	\$	\$
A vencer				
2do. trimestre 2021	7.807.939	4.501.092	-	64.092
Total	7.807.939	4.501.092	-	64.092
No devengan intereses	7.807.939	4.501.092	-	64.092
Total	7.807.939	4.501.092	-	64.092

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 fueron de:

- Agente de administración:

VCP Clase A: 0,45 % + IVA

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
 (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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la cantidad y el valor de las cuotapartes es el siguiente:

Cuotapartes	Cantidad de cuotapartes al 31.03.21	Valor de cuotaparte al 31.03.21	Cantidad de cuotapartes al 31.12.20	Valor de cuotaparte al 31.12.20
Clase A	6.900.000	U\$S 1,4847	6.900.000	U\$S 1,5530
Clase C	16.100.000	U\$S 1,0954	16.100.000	U\$S 1,0794
Total	23.000.000		23.000.000	

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(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 intermedios al 31 de marzo de 2021 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 intermedios.

NOTA 15: CONTEXTO ECONÓMICO EN QUE OPERA LA SOCIEDAD GERENTE

Durante el ejercicio 2021, los efectos negativos que derivaron por el estallido de la crisis del COVID-19, se mantienen.

En el balance del primer trimestre del año, el tipo de cambio de referencia (Comunicación A 3.500) se depreció 9,3% pasando desde \$84,15 hasta \$92, mientras que la inflación culminó marzo con un registro de 4,8% m/m y de 42,6% a/a. Por otro lado, se mantienen las restricciones cambiarias implementadas durante el 2020 en cuanto a las limitaciones para acceder al mercado de cambios, incluyendo limitaciones a quienes habían recibido ayudas durante la emergencia. Además, se mantiene 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. Además, se prorrogaron las 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 se registró un superávit USD2.985mn y de 0,8% del PBI en 2020, el primer registro positivo desde el año 2009.

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 4T20 mostraron una caída del 8,1% interanual para el consumo privado y un avance de 15,9% interanual para la inversión bruta.

Con fecha 29 de abril de 2021 la Comisión Nacional de Valores publicó la Resolución General N° 887, la cual fijó en 5% del patrimonio neto las inversiones en Fondos de Dinero para los FCI encuadrados bajo el inciso a) del artículo 4° de la Sección II del Capítulo II del Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 Intermedios
(Continuación)

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

Durante este período, 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 período 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.

NOTA 17: HECHOS RELEVANTES

En virtud de lo decidido por el Directorio de SBS ASSET MANAGEMENT S.A.S.G.F.C.I. en su reunión del 12 de abril de 2021, para el fondo SBS CREAURBAN DESARROLLO FCICI, conforme el Capítulo 13 del Reglamento de Gestión se aprobó la distribución de utilidades para las Cuotapartes Preferidas Clase C, según los Estados Contables al 31 de diciembre de 2020. La utilidad a distribuir por Cuotaparte Preferida Clase C fue de dólares 0,079431, ascendiendo el importe total a dólares 1.278.893,10.

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I

ACTIVO CORRIENTE

Fondos comunes de inversión en pesos:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ALLARIA AHORRO CLASE C	459.988	2,8467	1.309.448
Total al 31.03.21			1.309.448
Total al 31.12.20			2.497.284

(*) 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	35,7362	2.836.059
GD41 - BONO REP. ARGENTINA STEP UP 2041	5.000.000	33,1146	165.573.000
Total al 31.03.21			168.409.059
Total al 31.12.20			187.987.189

(*) 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	351.609.371,0000	351.609.371
FMC 101	1	262.157.265,0000	262.157.265
FMC 103	1	261.237.415,0000	261.237.415
FMC 301	1	215.244.912,0000	215.244.912
FMC 502	1	417.151.998,0000	417.151.998
FMC 505	1	596.062.833,0000	596.062.833
Total al 31.03.21			2.103.463.794
Total al 31.12.20			2.173.550.055

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

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020,
presentadas en moneda homogénea

Anexo I (Cont.)

Inversiones en inmuebles en dólares:

Denominación	Cantidad	Precio \$ (*)	Valor efectivo \$
ART MARIA - LOCAL COMERCIAL Y COCHERAS	1	105.782.750,0000	105.782.750
Total al 31.03.21			105.782.750
Total al 31.12.20			109.307.373

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

Total Inversiones al 31.03.21	2.378.965.051
Total Inversiones al 31.12.20	2.473.341.901

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020,
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
				31.03.21 \$	31.12.20 \$
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	U\$\$	1.894.299	91,9850	174.247.069	180.079.168
Inversiones	U\$\$	1.830.832	91,9850	168.409.059	187.987.189
Total del Activo Corriente				342.656.128	368.066.357
Activo No Corriente					
Inversiones	U\$\$	24.017.465	91,9850	2.209.246.544	2.282.857.428
Total del Activo No Corriente				2.209.246.544	2.282.857.428
Total del Activo				2.551.902.672	2.650.923.785
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar	U\$\$	82.338	91,9850	7.573.891	3.927.551
Total del Pasivo Corriente				7.573.891	3.927.551
Total del Pasivo				7.573.891	3.927.551

(1) U\$\$ = Dólar Estadounidense

(2) Ver Nota 3.4.b

Véase nuestro informe de fecha
12 de mayo 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 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 intermedios adjuntos de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2021, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021, 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 2020 y sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados contables intermedios mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados contables intermedios.

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 intermedios 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 intermedios. 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.

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



Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables intermedios de SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario 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 intermedios 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 marzo de 2021 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, 12 de mayo de 2021.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Diego Sisto
Contador Público (U.C.A.)
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 31 de marzo de 2021.
- b) Estado de Resultados correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021.
- c) Estado de Evolución del Patrimonio Neto correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021.
- d) Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021.
- 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 12 de mayo 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 Revisión sobre los Estados Contables Intermedios de fecha 12 de mayo de 2021, 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 tres meses iniciado el 1° de enero de 2021 y finalizado el 31 de marzo de 2021, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de mayo 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