

FONDO DE INVERSION SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO USA

Estados financieros por el periodo de 334 días terminado
el 31 de diciembre de 2022
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Aportantes de:

Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de 334 días terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Sartor Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA, al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo de 334 días terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos - Depósito al Reglamento Interno

Con fecha 9 de agosto de 2021 la Administradora del Fondo depositó el reglamento interno del Fondo en la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros asuntos - Inicio de operaciones

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el Fondo inicio sus operaciones el 1 de febrero de 2022.

Otros asuntos - Modificaciones al Reglamento Interno

Como se indica en Nota 1, con fecha 22 de julio de 2022, a Administradora del Fondo efectuó nuevas modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Marzo 29, 2023
Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
RUT: 13.262.725-8

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estados Financieros por el periodo comprendido entre el 1 de febrero y 31 de diciembre de 2022.

USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses
MUSD: Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

ÍNDICE

	Página
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
 Notas Explicativas	
1. Información General	7
2. Bases de Preparación	17
3. Principales Criterios Contables Utilizados	19
4. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes	29
5. Política de Inversión del Fondo	30
6. Administración de Riesgos	33
7. Juicios y Estimaciones Contables Críticas	39
8. Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	40
9. Activos Financieros a valor razonable con Efecto en otros Resultados Integrales	40
10. Activos Financieros a Costo Amortizado	41
11. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	43
12. Propiedades de Inversión	43
13. Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones	43
14. Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	43
15. Préstamos	43
16. Otros Pasivos Financieros	43
17. Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	44

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO
USA**

ÍNDICE

	Página
18. Ingresos Anticipados	44
19. Otros Activos y Otros Pasivos	44
20. Intereses y Reajustes	44
21. Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	44
22. Efectivo y Equivalentes al Efectivo	44
23. Cuotas Emitidas	45
24. Reparto de Beneficios a los Aportantes	46
25. Rentabilidad del Fondo	46
26. Valor económico de la Cuota	46
27. Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	46
28. Excesos de Inversión	47
29. Gravámenes y prohibiciones	47
30. Custodia de Valores	47
31. Partes Relacionadas	47
32. Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo	48
33. Otros Gastos de Operación	49
34. Información estadística	49
35. Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	51
36. Sanciones	51
37. Hechos Posteriores	51
Anexos 1 Estados Complementarios	
A. Resumen de la Cartera de Inversiones	52
B. Estado de Resultados Devengado y Realizado	53
C. Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos	54

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Nota	31-12-2022 MUSD
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	22	317
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 (a)	-
Activos financieros a costo amortizado	10 (a)	7.300
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	13 (a)	2.451
Otros documentos y cuentas por cobrar	17 (a)	-
Otros Activos	19	-
Total activos corrientes		10.068
Activos no corrientes:		
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	-
Total activos no corrientes		-
Total de activo		10.068
Patrimonio y Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	13 (b)	454
Remuneraciones sociedad administradora	31	14
Otros documentos y cuentas por pagar	17 (b)	5
Otros pasivos	19	-
Total pasivos corrientes		473
Pasivos no corrientes:		
Total pasivos no corrientes		-
Patrimonio:		
Aportes		9.608
Otras Reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del período		211
Dividendos Provisorios		(224)
Total patrimonio neto		9.595
Total de patrimonio y pasivos		10.068

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estado de Resultados Integrales
Por el periodo comprendido entre el 1 de febrero y 31 de diciembre de 2022

	Nota	01-02-2022 31-12-2022 MUSD
Ingresos / pérdidas de la operación		
Intereses y reajustes	20	-
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambios netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		89
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	8 c)	249
Resultados por venta de inmuebles		-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación		-
Otros		(84)
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		254
Gastos		
Depreciaciones		-
Remuneración del comité de vigilancia		(7)
Comisión de administración	31 (i)	(25)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	33	(11)
Total gastos de operación		(43)
Utilidad / (pérdida) de la operación		211
Costos financieros		-
Utilidad / (pérdida) antes de impuesto		211
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		211
Otros resultados integrales:		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por Conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
Total de otros resultados integrales		-
Total resultado integral		211

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 1 de febrero y 31 de diciembre de 2022

Instrumento 01-02-2022 31-12-2022	Otras reservas									
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	17.212	-	-	-	-	-	-	-	-	17.212
Reparto de patrimonio	(7.604)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.605)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(224)	(224)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	211	-	211
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	9.608	-	-	-	-	-	-	211	(224)	9.595

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo comprendido entre el 1 de febrero y 31 de diciembre de 2022

	Nota	01-02-2022 31-12-2022 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:		
Compra de activos financieros	8 c)	(14.800)
Venta de activos financieros	8 c)	7.749
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibido		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		9.385
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(9.787)
Otros gastos de operación pagados		(1.703)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(9.156)
Flujo de efectivo originado por actividades de la inversión:		
Compra de activos financieros		-
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Otros pasivos financieros obtenidos		-
Pago de otros pasivos financieros		-
Aportes		17.212
Reparto de patrimonio		(7.604)
Reparto de dividendos		(224)
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		9.384
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		228
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	22	89
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		317

Las notas adjuntas N° 1 a 37 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General

Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Cerro Plomo N° 5420, oficina 1301, Las Condes.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos reflejados en su reglamento interno.

El plazo de duración del Fondo será de cinco años contados desde la fecha en que dé inicio a sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas. Dicho plazo podrá prorrogarse por períodos iguales y sucesivos de dos años cada uno, en caso de que así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el acuerdo de al menos dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas. La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo, deberá celebrarse con al menos 15 días corridos de anticipación a la fecha de expiración del plazo de duración original o de cualquiera de sus prórrogas.

Con fecha 01 de febrero de 2022, Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA, inicio operaciones como Fondo público y con fecha 09 de agosto de 2021 fue depositado el Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Sartor Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”), autorizada mediante Resolución Exenta N° 2057 de fecha 10 de junio de 2016.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

Con fecha 22 de julio de 2022, se depositó el reglamento interno del Fondo, realizando las siguientes modificaciones:

1. En la Sección A) del Reglamento Interno, “Características del Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA”, número 2 “Antecedentes Generales”, en el último párrafo se reemplaza la frase “de una única serie”, por “las cuales se dividirán en series de Cuotas”.

2. En la Sección B) del Reglamento Interno, “Política de Inversión y Diversificación”, número 2 “Política de Inversiones”, en el numeral 2.10. se agrega la frase “en cualquiera de sus series”.

3. En la Sección F) del Reglamento Interno, “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, se modifica el número 1 “Series de Cuotas”, en el siguiente sentido:

- Se establece que la serie única se denominará Serie A, cuyas características se indican a continuación:

- Requisitos de ingreso: No contempla.
- Valor cuota inicial: USD\$ 10.
- Moneda en que se recibirán aportes: Dólares de los Estados Unidos de América o Pesos Chilenos

- Se crea una nueva serie de cuotas denominada Serie C, cuyas características se indican a continuación:

- Requisitos de ingreso: Aportes o compromisos de aportes por medio de Promesas de Suscripción de Cuotas realizados por los clientes de personas naturales o jurídicas que mantengan a la fecha del aporte contratos de distribución o de agente referido con la Administradora (los “Distribuidores”).
- Valor cuota inicial: USD\$ 10.
- Moneda en que se recibirán aportes: Dólares de los Estados Unidos de América o Pesos Chilenos.

4. En la Sección F) del Reglamento Interno, “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, número 2, “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”, numeral 2.1. “Remuneración de cargo del Fondo”:

- Se agrega la remuneración fija de la nueva Serie C, que será de hasta un 0,238% anual, IVA incluido.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

- En el título “Remuneración Fija”, se elimina el primer párrafo, reemplazándolo por el siguiente:

“La Remuneración Fija de la sociedad Administradora se aplicará sobre el valor contable del patrimonio diario del Fondo. La participación de cada Serie de cuotas en el valor contable del patrimonio del Fondo se determinará según su prorrata que corresponde a las cuotas pagadas de cada Serie en el total de cuotas pagadas del Fondo.”

- Se modifica la “Remuneración Variable”, en los siguientes puntos:

- Si la TIR obtenida por los Aportantes es inferior o igual a un 10%, la Remuneración Variable será equivalente a 0%.
- Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 10% e inferior o igual a un 12,5%, la Remuneración Variable será equivalente a un 10% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 12,5% e inferior o igual a un 15%, la Remuneración Variable será equivalente a un 12% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 15% e inferior o igual a un 17,50%, la Remuneración Variable será equivalente a un 16% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 17,50% e inferior o igual a un 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 25% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 30% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Se deja constancia que la Remuneración Variable es progresiva.

- Se agrega una Comisión de Estructuración, cuyo tenor es el siguiente:

“La Administradora tendrá derecho a percibir una comisión de estructuración, equivalente al 1,19%, IVA incluido, del valor total de las cuotas Serie C suscritas y pagadas del Fondo. Esta comisión se pagará en la oportunidad y proporción en que se vayan suscribiendo y pagando las cuotas Serie C del Fondo.”

5. En la Sección G) del Reglamento Interno, “Aporte, rescate y valorización de cuotas”:

- En el numeral 1.6., “Medios para efectuar aportes”, se modifica el número 1, cuya redacción queda establecida de la siguiente forma:

“Mediante el envío de un correo electrónico a la Administradora o a sus ejecutivos comerciales, o a través de cualquier otro medio electrónico en el cual conste por escrito la solicitud del Partícipe de efectuar el aporte al Fondo. La solicitud de aporte deberá provenir de la dirección de correo electrónico, o de otro medio electrónico del Partícipe, en la medida que éste se encuentre previamente registrado en la Administradora.”

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

- Se agrega un nuevo numeral, el cual se encuentra redactado de la siguiente forma:

“1.10. Canje de Series de Cuotas.
No Aplica.”

6. En la Sección H) del Reglamento Interno, “Normas de Gobierno Corporativo”, número 2 “Comité de Vigilancia”, se agrega que para el cumplimiento de sus funciones, el Comité de Vigilancia podrá sesionar por medios remotos que aseguren su conexión simultánea y permanente.

7. Se elimina la Sección K) del Reglamento Interno, “Disposiciones Transitorias”.

Con fecha 21 de enero de 2022, se realizó la siguiente modificación al reglamento interno:

1. Se modifica el nombre del Fondo, el que pasará a denominarse “Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA”.
2. En la Sección B) del Reglamento Interno, “Política de Inversión y Diversificación”:
 - En el Número 1, “Objeto del Fondo”, se agrega la referencia a otra clase de entidades, de manera que el objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América.
 - En el Número 2, “Política de Inversiones”:
 - En el numeral 2.2., letras a) y b), se agrega la referencia a “entidades”.
 - En el numeral 2.6., se incorpora el siguiente párrafo: “En las cuotas de fondos en que pueda invertir el Fondo no será necesario la existencia de límites de inversión y/o de diversificación específicos que se deban cumplir.”
 - Se agrega un nuevo numeral 2.8., del siguiente tenor: “El Fondo podrá realizar aquellas operaciones a que se refiere el artículo 23 de la Ley N° 20.712 en relación con la letra h) del artículo 22 de la misma Ley, esto es, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a personas relacionadas con la Administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionados a aquella, en la medida que cumplan las condiciones establecidas en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique y/o reemplace en el futuro”.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

De esta manera, el numeral 2.8 original pasa a ser el numeral 2.9, y el numeral 2.9 original pasa a ser el numeral 2.10.

- Se agrega un nuevo numeral 2.11., que establece lo siguiente: “El Fondo podrá invertir sus recursos en títulos o instrumentos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión.”
- En el Número 3, “Características y Diversificación de las Inversiones”:
 - En el numeral 3.1., letras a) y b), se agrega la referencia a “entidades”.
 - En el numeral 3.2., se modifica el primer párrafo conforme al siguiente tenor: “Salvo para efectos de lo dispuesto en la letra a) del numeral 3.1. precedente en que el límite será de un 100%, en los demás casos, el límite máximo de inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor será de un 30% del activo total del Fondo”.
 - En el numeral 3.7., se modifica el primer párrafo, el cual pasa a señalar lo siguiente: “Tratamiento de los excesos de inversión: Si se produjeren excesos de inversión por causas imputables a la Administradora, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.”
 - En el numeral 3.7., se agrega al inicio del segundo párrafo la frase “La regularización de los excesos de inversión se realizará (...)”.
- 3. En la Sección F) del Reglamento Interno, “Series de cuotas, remuneraciones, comisiones y gastos”, Número 2, “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”:
 - En el numeral 2.1. “Remuneración de cargo del Fondo”:
 - Se modifica la letra f. de la remuneración variable que tendrá derecho a recibir la Administradora, de la siguiente manera: “Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 100% del Exceso de Retorno, IVA incluido.”

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

- Se modifica el párrafo siguiente a la letra f., estableciendo que, a modo ejemplar, para un año cualquiera en que la TIR del Fondo es un 16%, la remuneración variable sería equivalente a un 71,40% del Exceso de Retorno, esto es, calculada sobre un 1%, de manera entonces que la remuneración variable sería equivalente en este caso a un 0,714%, IVA incluido.
- En numeral 2.2. “Gastos de Cargo del Fondo”:
 - En la letra b), “Gastos indeterminados de cargo del Fondo”, se agrega la frase “y Comités de Vigilancia” al final del numeral xv).
 - Se modifica la letra c), “Gastos derivados de la inversión en cuotas de otros fondos”, quedando redactada conforme al siguiente tenor:

“Los gastos, remuneraciones y comisiones, directos e indirectos, derivados de la inversión de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos, administrados o no por la Administradora, serán de cargo de éste, con un límite máximo de un 0,5% anual sobre el patrimonio del Fondo.

El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones, directos e indirectos, correspondiente a inversiones en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o sus personas relacionadas corresponderá al 2,0% anual sobre el activo del Fondo.”
 - Se modifica la letra g), “Gastos y remuneraciones de los miembros del Comité de Vigilancia, si corresponde”, en el sentido de establecer que los gastos y remuneraciones del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.
- 4. En la sección G) del Reglamento Interno, “Aporte, Rescate y Valorización de cuotas”, Número 1., “Aporte y rescate de cuotas”, se agrega al numeral 1.10, “Fracciones de cuotas”, la frase “hasta con dos decimales”.
- 5. En la sección I) del Reglamento Interno, “Otra información relevante”:
 - Se modifica el Número 2, “Plazo de Duración del Fondo”, quedando redactado conforme al siguiente tenor: “El plazo de duración del Fondo será de cinco años contados desde la fecha en que dé inicio a sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas. Dicho plazo podrá prorrogarse por períodos iguales y sucesivos de dos años cada uno, en caso de que así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el acuerdo de al menos dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo, deberá celebrarse con al menos 15 días corridos de anticipación a la fecha de expiración del plazo de duración original o de cualquiera de sus prórrogas.”

- Se modifica el último párrafo del Número 5, “Política de reparto de beneficios”, que pasará a ser del siguiente tenor: “Los dividendos se pagarán en dinero”.
- 6. En la Sección J) del Reglamento Interno, “Aumentos y Disminuciones de Capital”, Número 2, “Disminuciones de Capital”:
 - Se elimina el párrafo 2.1.
 - Se modifica el párrafo 2.2., en el sentido de eliminar su enumeración y la frase inicial “No obstante lo dispuesto en el numeral 2.1. precedente”.
 - Se modifica el numeral 5, en el sentido de reemplazar la palabra “mensual” por “trimestral”.

Con fecha 13 de enero de 2022, se realizó la siguiente modificación al reglamento interno:

1. En la Sección F) del Reglamento Interno, “Series de cuotas, remuneraciones, comisiones y gastos”, Número 2, “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”, numeral 2.1. “Remuneración de cargo del Fondo”:

Se modifica la remuneración fija mensual que tendrá derecho a recibir la Administradora por la administración del Fondo, estableciendo que será de hasta un 0,238% anual (IVA incluido), calculada sobre el valor contable del patrimonio del Fondo.

Se modifica la remuneración variable que tendrá derecho a recibir la Administradora, estableciendo que su pago se someterá a las siguientes reglas:

- Durante la vigencia del Fondo, la Remuneración Variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, y será equivalente al porcentaje que se indica más adelante, calculado sobre el Exceso de Retorno, según dicho concepto se define a continuación, en la medida que la Tasa Interna de Retorno (TIR) efectiva del Fondo exceda el 10%.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

- Así las cosas:
 - a. Si la TIR obtenida por los Aportantes es inferior o igual a un 10%, la Remuneración Variable será equivalente a 0%.
 - b. Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 10% e inferior o igual a un 12,5%, la Remuneración Variable será equivalente a un 23,80% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
 - c. Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 12,5% e inferior o igual a un 15%, la Remuneración Variable será equivalente a un 47,60% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
 - d. Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 15% e inferior o igual a un 17,50%, la Remuneración Variable será equivalente a un 71,40% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
 - e. Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 17,50% e inferior 2 o igual a un 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 95,20% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
 - f. Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 119% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- Se deja constancia que la Remuneración Variable no es progresiva de manera que si, a modo meramente ejemplar, para un año cualquiera la TIR del Fondo es un 16%, dicha Remuneración Variable será equivalente a un 71,40% del Exceso de Retorno, esto es, calculada sobre un 6%.
- La TIR del Fondo será en base anual, capitalizable anualmente y calculada en cada fecha de cierre de ejercicio comercial, sobre el Exceso de Retorno, considerando para estos efectos: (A) como flujos positivos: (i) el Patrimonio Contable del Fondo a la fecha de cierre del respectivo ejercicio, y (ii) las distribuciones de dividendos, repartos, devoluciones o disminuciones de capital efectuadas por el Fondo durante dicho ejercicio comercial; y, (B) como flujos negativos: (i) los aportes de capital, y (ii) el Patrimonio Contable del Fondo al finalizar el primer ejercicio comercial que se estuviere analizando.
- La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes.
- La Administradora será la responsable de asegurar a los Aportantes el acceso gratuito a toda la información que éste requiera para poder verificar el adecuado cobro de la Remuneración Variable. Dicha información se encontrará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

Modificación al reglamento interno

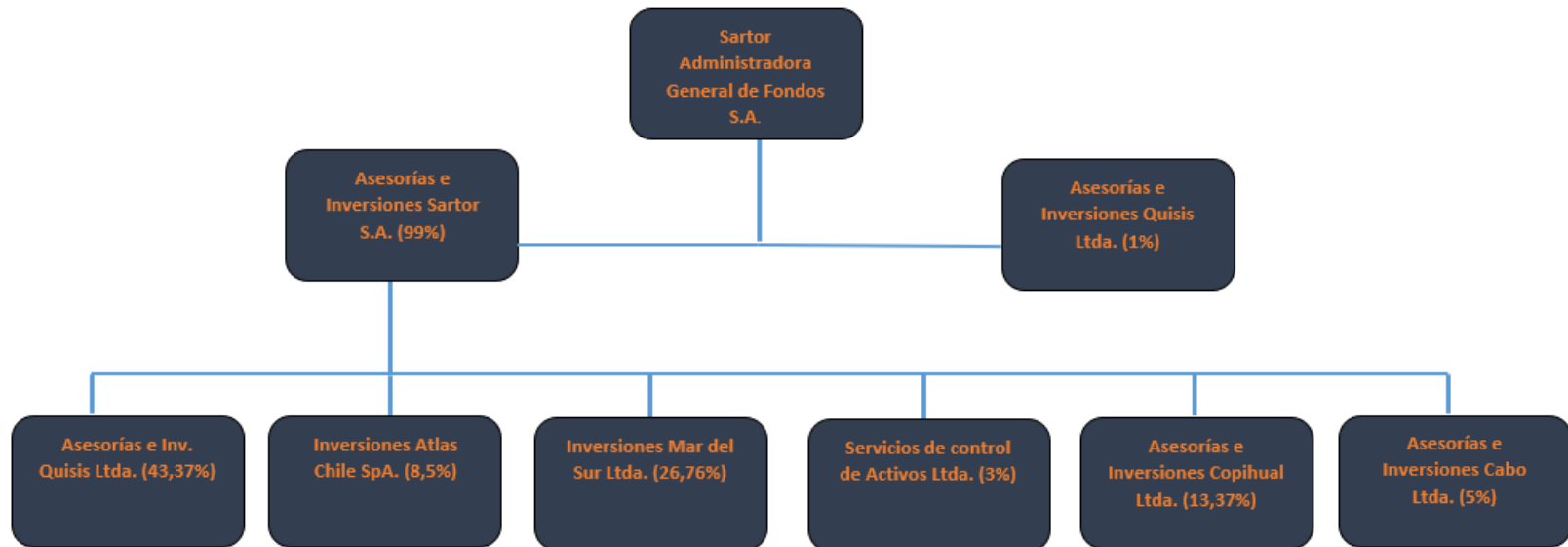
2. En la sección I) del Reglamento Interno, “Otra información relevante”, Número 8, “Indemnizaciones”, se elimina en el segundo párrafo la frase “de la serie correspondiente”.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(1) Información General, continuación

A continuación, se detalla la controladora directa y la controladora última de la Administradora:



FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(2) Bases de Preparación

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

(a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por el directorio para su emisión por la Administración el 29 de marzo de 2023.

(b) Bases de Medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultado los cuales son valorizados a valor razonable.

(c) Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022. Y el Estado de Resultado Integral, Estado de cambio en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo por el periodo comprendido entre el 01 de febrero y el 31 de diciembre de 2022.

(d) Moneda Funcional y Presentación

La administración considera el dólar de los Estado Unidos de Norteamérica como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en miles de dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(2) Bases de Preparación, continuación

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

Las transacciones en otras monedas extranjeras son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

MONEDA	31-12-2022
Unidades de Fomento (UF)	35.110,98
Dólares	855,86

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (1) Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- (2) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (3) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación.

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee inversiones, las inversiones podrán clasificarse a costo amortizado, y a valor razonable con efecto en resultado e inversiones valorizadas por el método de la participación según corresponda los instrumentos donde invierta el Fondo.

(iii) Un activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación.

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(iv) Activos financieros a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

(v) Pasivos Financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(vi) Baja:

a) Activos Financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(vi) Baja, continuación

b) Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(vii) Compensación:

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(viii) Valorización a costo amortizado:

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(ix) Medición a valor razonable:

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(ix) Medición a valor razonable, continuación

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(x) Identificación y medición del deterioro:

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

Los activos financieros medidos al costo amortizado;

Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro. Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(x) Identificación y medición del deterioro, continuación:

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- A reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fondo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fondo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

(xi) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados:

El Fondo designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados. Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como, asimismo, los resultados por las actividades de negociación se incluyen en el rubro Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(b) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integrales usando la tasa de interés Efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultado integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado.

(c) Remuneración de la Sociedad Administradora

Remuneración Fija:

La Administradora tendrá derecho a recibir por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual (la “Remuneración Fija Mensual”), de hasta un 0,238% anual (IVA incluido), calculada sobre el valor contable del patrimonio del Fondo.

La Remuneración Fija Mensual se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija Mensual que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar.

Remuneración Variable:

La Administradora cobrará una remuneración variable anual (la “Remuneración Variable”), cuyo pago se someterá a las siguientes reglas:

Durante la vigencia del Fondo, la Remuneración Variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, y será equivalente al porcentaje que se indica más adelante, calculado sobre el Exceso de Retorno, según dicho concepto se define a continuación, en la medida que la Tasa Interna de Retorno (TIR) efectiva del Fondo exceda el 10%.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(b) Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación.

Remuneración Variable, continuación:

Así las cosas:

- a) Si la TIR obtenida por los Aportantes es inferior o igual a un 10%, la Remuneración Variable será equivalente a 0%.
- b) Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 10% e inferior o igual a un 12,5%, la Remuneración Variable será equivalente a un 23,80% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- c) Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 12,5% e inferior o igual a un 15%, la Remuneración Variable será equivalente a un 47,60% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- d) Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 15% e inferior o igual a un 17,50%, la Remuneración Variable será equivalente a un 71,40% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- e) Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a un 17,50% e inferior o igual a un 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 95,20% del Exceso de Retorno, IVA incluido.
- f) Si la TIR obtenida por los Aportantes es superior a 20%, la Remuneración Variable será equivalente a un 100% del Exceso de Retorno, IVA incluido.

Se deja constancia que la Remuneración Variable no es progresiva de manera que si, a modo meramente ejemplar, para un año cualquiera la TIR del Fondo es un 16%, dicha Remuneración Variable será equivalente a un 71,40% del Exceso de Retorno, esto es, calculada sobre un 1%, de manera entonces que la Remuneración Variable sería equivalente en este caso a un 0,714% IVA incluido.

La TIR del Fondo será en base anual, capitalizable anualmente y calculada en cada fecha de cierre de ejercicio comercial, sobre el Exceso de Retorno, considerando para estos efectos: (A) como flujos positivos: (i) el Patrimonio Contable del Fondo a la fecha de cierre del respectivo ejercicio, y (ii) las distribuciones de dividendos, repartos, devoluciones o disminuciones de capital efectuadas por el Fondo durante dicho ejercicio comercial; y, (B) como flujos negativos: (i) los aportes de capital, y (ii) el Patrimonio Contable del Fondo al finalizar el primer ejercicio comercial que se estuviere analizando.

La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(b) Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación.

Remuneración Variable, continuación:

La Administradora será la responsable de asegurar a los Aportantes el acceso gratuito a toda la información que éste requiera para poder verificar el adecuado cobro de la Remuneración Variable. Dicha información se encontrará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

(c) Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendo se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

(d) Dividendos por Pagar

El Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo a lo menos un 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se entenderá por “Beneficios Netos Percibidos” de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios distribuidos excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar a través de los medios establecidos en el numeral 1. del literal I) del presente reglamento interno para las comunicaciones con los partícipes.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados, cuando así lo estime pertinente.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Los dividendos se pagarán en dinero.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(e) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por instrumentos vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

(f) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y efectivo equivalente incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de muy corto plazo en cuotas de fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por el Fondo.

(g) Aportes (Capital Pagado)

Dólares de los Estados Unidos de América o Pesos chilenos.

Si el aporte se efectúa en pesos, moneda nacional, antes del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos pesos en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día siguiente, o aquel que lo reemplace.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(g) Aportes (Capital Pagado), continuación

Si el aporte se efectúa en pesos, moneda nacional, después del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos pesos en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día sub siguiente, o aquel que lo reemplace.

Cuando los aportes sean efectuados en pesos, moneda nacional, el riesgo que conlleva la conversión de dicho monto a dólares será asumido por el Fondo.

(h) Beneficio Tributario

No aplica.

(i) Provisiones y Pasivos Contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

(j) Información por Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La aplicación de estas Enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes, continuación

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

(5) Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del fondo, el cual fue depositado el día 09 de agosto de 2021, con su última modificación con fecha 22 de julio de 2022, en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Cerro Plomo N° 5420, oficina 1301, Las Condes, y en las oficinas de la Comisión para el Mercado Financiero.

1. Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos, reflejados en su reglamento interno.

2. Política de Inversiones

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

Para efectos de dar cumplimiento al objeto de inversión del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes bienes, valores, instrumentos y/o contratos:

- a) Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades o entidades referidas en el número 1. precedente;
- b) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades o entidades referidas en el número 1. precedente;
- c) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(5) Política de Inversión del Fondo, continuación

- d) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- e) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, nacionales o extranjeros.

Salvo que el presente Reglamento Interno establezca lo contrario, los bienes, valores, instrumentos o contratos de emisores nacionales y extranjeros en los que invierta el Fondo, no deberán contar necesariamente con clasificación de riesgo. Conforme lo anterior, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en bienes, valores, instrumentos o contratos que no cuenten con clasificación de riesgo.

El Fondo invertirá tanto en el mercado nacional como en mercados extranjeros que cuenten con estándares a lo menos similares a los del mercado local, en relación con la revelación de información, transparencia de las operaciones y sistemas institucionales de regulación, supervisión, vigilancia y sanción sobre los emisores y sus títulos.

Características y diversificación de las inversiones.

Límite de inversión por bienes, valores, instrumentos y/o contratos, medido en función del activo total del Fondo:

- a) Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades o entidades referidas en el número 1. Precedente: Hasta un 100%.
- b) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades o entidades referidas en el número 1. Precedente: Hasta un 100%;
- c) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;
- d) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(5) Política de Inversión del Fondo, continuación

- e) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, nacionales o extranjeros: Hasta un 10%.

Límite de inversión por emisor:

Salvo para efectos de lo dispuesto en la letra a) del numeral 3.1. precedente en que el límite será de un 100%, en los demás casos, el límite máximo de inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor será de un 30% del activo total del Fondo.

Límite de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:

En la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos emitidos por emisores que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

Límite máximo de inversión en monedas que podrán ser mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.

Moneda / Denominación	% Máximo sobre activo del Fondo
Peso chileno	100%
Unidad de Fomento	100%
Dólar de los Estados unidos	100%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N° 1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Sartor Administradora General de Fondos S.A., implementó un modelo de riesgo que considera la elaboración, aprobación y puesta en práctica de políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora.

6.1 Gestión de Riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos riesgos financieros, como, por ejemplo, los riesgos de mercado, riesgos de crédito y riesgos liquidez. Estos riesgos son inherentes a la actividad y deben ser analizados, monitoreados, y en lo posible, mitigados y evitados.

6.1.1 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a la volatilidad en el valor de los activos y pasivos que compone el fondo. A mayor fluctuación en el valor de los activos y pasivos subyacentes, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los aportantes del fondo. Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

a) Riesgo de precios

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo.

Este riesgo consiste en la posibilidad de que un Fondo reduzca su valor como consecuencia de caídas en el precio de los instrumentos presentes en su cartera.

La política del Fondo es administrar el riesgo precio a través de la diversificación y la selección de valores y otros instrumentos financieros dentro de determinados límites establecidos en su Reglamento Interno.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos antes referidos.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda de funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivos futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera

Las monedas mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectuaran las inversiones es 100% en dólares al 31 de diciembre de 2022.

El siguiente cuadro resume los activos y pasivos por moneda, tanto monetarios como no monetarios.

Al 31 de diciembre de 2022		
	<u>M\$</u>	<u>MUSD</u>
Activos		
Activos Monetarios	-	10.068
Activos No Monetarios	-	-
Pasivos		
Pasivos Monetarios	-	-
Pasivos No Monetarios	-	473

c) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

El Fondo no tiene exposición directa a las variaciones de tasas de interés debido que las tasas pactadas se mantienen fijas hasta su vencimiento. Sin embargo, puede verse indirectamente afectado por el impacto de variaciones en las tasas de interés sobre las ganancias de algunas empresas en las cuales el Fondo invierte.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que un emisor de deuda no sea capaz de cumplir con sus obligaciones financieras.

Es el riesgo asociado a la posibilidad de incumplimiento por parte del prestatario de los términos y las condiciones que, estipulado en un contrato o un convenio, generando potenciales pérdidas por el no pago, pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas con el Fondo. Este riesgo se refiere al riesgo de incumplimiento de alguna contraparte de sus obligaciones para con el fondo administrado. Dichos riesgos son presentados detalladamente a los aportantes al momento de hacer la inversión y son cubiertos con los resguardos usuales a cada tipo de negocio.

El riesgo de crédito se mitiga mediante la revisión que realiza el comité de riesgo antes de invertir en estos instrumentos; se analizan las Sociedades deudoras, así como también su evaluación crediticia.

6.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el asociado a la posibilidad de que el Fondo no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones al vencimiento. El Fondo provisiona flujos para cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia.

El Fondo mantendrá el indicado nivel de liquidez con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones en relación a las operaciones que realice, el pago de disminuciones de capital y el pago de beneficios.

Se minimiza el riesgo de liquidez del Fondo invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro del corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee cartera de instrumentos financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.2 Gestión de riesgo de capital

El objetivo del Fondo, cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad de este para continuar como una entidad en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes. Con el objeto de mantener la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- Observar el nivel diario de aportes y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del Fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes.
- Recibir aportes y rescates de nuevas cuotas de acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, lo cual incluye la capacidad para diferir el pago de los rescates y requerir permanencias.

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712, de conformidad a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley N° 20.712 y en el Reglamento Interno del Fondo. El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión de las Serie A y/o I, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total de cuotas del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio de cuotas del Fondo, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley N° 20.712, en los que podrá adquirir un monto mayor.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo tiene como estrategia de endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivos de mediano y largo plazo, respectivamente. Por lo tanto, el límite indicado de 50% del patrimonio del Fondo, es extensivo tanto a los pasivos exigibles como a los pasivos de mediano y largo plazo.

El Fondo se encuentra sujeto a cumplimiento de requerimientos externos de capital, de acuerdo con lo exigido en el artículo 5 de la Ley N°20.712, la cual requiere cumplir un capital mínimo de 10.000 UF y 50 partícipes.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación

Para cumplir con estos requerimientos, la administración del Fondo está permanentemente monitoreando el nivel diario de aportes y rescates, y el monto mínimo de capital que debe mantener, presentando los siguientes niveles de aportantes y capital para 2022.

	31-12-2022
Total Aportantes	22
Capital en UF	234.188
Patrimonio en UF	233.888

Cuadro de conversión:

2022

	Dólar 31-12-2022	Pesos chilenos 31-12-2022	Cantidad de UF (*)
Capital	9.607.376	\$ 8.222.569	234.188
Patrimonio	9.595.090	\$ 8.212.053	233.888

*Valor de la UF al 31 de diciembre de 2022, corresponde a \$ 35.110,98-

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o póliza de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o ; iii) aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(6) Administración de Riesgos, continuación

6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de HDI Seguros S.A., (ver nota 32) son los siguientes:

Fondo	Vigencia	Capital asegurado UF	Nº póliza vigente
Fondo de inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA.	10-01-2022 10-01-2023	10.000	16-000000066439

6.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se calcula en base a precios cotizados y observables, por la cual, los instrumentos pueden ser intercambiados o liquidados, entre partes independientes y cuando se estime conveniente.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).
- **Nivel 3:** Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Modelo de negocio:

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos antes referidos.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(7) Juicios y Estimaciones Contables Críticas

7.1 Estimaciones contables críticas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios, ver cuales aplican a cada fondo) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivos descontados y otros. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder. Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El dólar de los Estados Unidos de Norteamérica es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

Al 31 de diciembre de 2022, el no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(9) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(10) Activos Financieros a Costo Amortizo

Instrumento	31-12-2022			% de total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de Deuda				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Acciones no registradas	-	7.300	7.300	72,5070%
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados (*)	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	7.300	7.300	72,5070%
Total	-	7.300	7.300	72,5070%

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(10) Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación.

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos sobre activos financieros a costo amortizado	31-12-2022
	M\$
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	-
Total ganancia (pérdidas)	-

(c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos de los activos financieros a costo amortizado	31-12-2022
	M\$
Saldo inicio al 01 de enero:	-
Intereses y reajustes	-
Compras	14.800
Ventas	(7.749)
(**) Otros Movimientos	249
Totales	7.300

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(11) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

(12) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

(13) Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

a) El detalle de cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

	31-12-2022
	MUSD
Inversiones en transito	2.451
Total	2.451

b) El detalle de cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

	31-12-2022
	MUSD
Cuenta por pagar Emisores	454
Total	454

(14) Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

(15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones.

(16) Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee operaciones de Swap y operaciones con Forward de moneda.

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

- a) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo, no tiene otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

	31-12-2022
	MUSD
Valorizador Independiente	-
Otros gastos	5
Total	5

(18) Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

(19) Otros Activos y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene otros activos y pasivos que informar.

(20) Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene intereses y reajustes.

(21) Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

(22) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2022 M\$
Banco de Chile	00-800-52252-04	Pesos Chilenos	1
Banco de Chile	05-800-52252-09	Dólares	266
Banco BCI Miami		Dólares	50
Total			317

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(23) Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 1.034.713,4255 con un valor cuota de 8,8093 para la serie U y un valor cuota de 9,9813 para la serie C

SERIE U

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
-	-	-	625.183,4255	625.183,4255

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del Período	-	1.385.075,4239	1.385.075,4239	1.385.075,4239
Transferencias	-			
Disminuciones	-	(759.891,9984)	(759.891,9984)	(759.891,9984)
Saldo al Cierre	-	625.183,4255	625.183,4255	625.183,4255

SERIE C

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
-	-	-	409.530,0000	409.530,0000

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del Período	-	409.530,0000	409.530,0000	409.530,0000
Transferencias	-			
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	409.530,0000	409.530,0000	409.530,0000

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(24) Reparto de Beneficios a los Aportantes

El detalle de los repartos de beneficios distribuidos a los Aportantes durante el período 2022 es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
08-06-2022	0,294411575	224	Definitivo
Total		224	

(25) Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad obtenida por el fondo (valor cuota) en los períodos que se indican es el siguiente:

DICIEMBRE 2022

SERIE U

Rentabilidad Acumulada			
Tipo de rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,8980%	-	-
Real (*)	-	-	-

(*) El Fondo no informa rentabilidad real, debido que su moneda funcional es dólar estadounidense.

La serie no tiene rentabilidad durante los últimos 12 y 24 meses, debido que inicio operaciones el día 01 de febrero del 2022.

SERIE C

Rentabilidad Acumulada			
Tipo de rentabilidad	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(0,1850%)	-	-
Real (*)	-	-	-

(*) El Fondo no informa rentabilidad real, debido que su moneda funcional es dólar estadounidense.

La serie no tiene rentabilidad durante los últimos 12 y 24 meses, debido que inicio operaciones el día 13 de septiembre del 2022.

(26) Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

(27) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene inversiones acumulada en acciones o cuotas de fondos de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(28) Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022, los presentes estados financieros el Fondo no presenta excesos de inversión.

(29) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(30) Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta custodia de valores.

(31) Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores

(a) Remuneración por administración

La Administradora tendrá derecho a recibir por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual (la “Remuneración Fija Mensual”), de hasta un 0,238% anual (IVA incluido), calculada sobre el valor contable del patrimonio del Fondo.

La Remuneración Fija Mensual se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija Mensual que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar.

i) Gasto de Remuneración por Administración

	Al 31-12-2022 MUSD
Remuneración por administración del ejercicio	25

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	Al 31-12-2022 MUSD
Remuneración por pagar a Sartor Administradora General de Fondos S.A.	14

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(31) Partes Relacionadas, continuación

(b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros, continuación

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; a la fecha de los presentes Estados Financieros no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo posee las siguientes partes relacionadas:

SERIE ÚNICA

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUSD	% Invertido
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	158.579,8889	(90.008,8445)	68.571,0444	604	10,9681%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	-	158.579,8889	(90.008,8445)	68.571,0444	604	10,9681%

(32) Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículos N°12 y 13 Ley N°20.712)

La Sociedad Administradora, está sujeta a las disposiciones de los Artículos N°12 “La Garantía constituida por la Sociedad Administradora beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales”, y Artículo N°13: “Actualización anual de la garantía”. de la Ley N°20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza	HDI Seguros S.A..	Banco BICE	10.000	01-01-2022	10-01-2023

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(33) Otros Gastos de Operación

Los gastos de operación del Fondo se presentan a continuación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre MUSD	Monto Acumulado Ejercicio Actual MUSD
Agente Colocador	3	6
Valorizador Independiente	-	1
Otros gastos	1	4
Total	4	11
% sobre el activo del fondo	0,0397%	0,1093%

(34) Información estadística

El detalle de la información estadística del Fondo es el siguiente:

Mes	Año 2022 Serie U		Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
	Valor libro cuota (\$)	Valor mercado cuota (\$)		
Enero	-	-	-	-
Febrero	10,0099	10,0099	5.909	18
Marzo	10,0103	10,0103	7.607	21
Abril	9,9997	9,9997	7.599	21
Mayo	10,3052	10,3052	7.831	21
Junio	9,1679	9,1679	9	1
Julio	8,8055	8,8055	9	1
Agosto	8,8269	8,8269	5.418	17
Septiembre	8,8245	8,8245	5.517	18
Octubre	8,8172	8,8172	5.512	18
Noviembre	8,8134	8,8134	5.510	18
Diciembre	8,8093	8,8093	5.507	18

**FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO
INMOBILIARIO USA**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(34) Información estadística, continuación

Mes	Año 2022		Patrimonio (MUSD)	Nº Aportantes
	Valor libro cuota (\$)	Serie C Valor mercado cuota (\$)		
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	9,9986	9,9986	592	1
Octubre	9,9903	9,9903	1.390	1
Noviembre	9,9859	9,9859	3.842	4
Diciembre	9,9813	9,9813	4.088	4

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(35) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

(36) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Administradora, el Fondo, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

(37) Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2023, la Sociedad Administradora renovó la Póliza de Seguro con Seguros Generales Suramericana S.A. por UF 10.000, constituida a beneficio del fondo, y con vigencia hasta el 10 de enero de 2024.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de enero 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	7.300	7.300	72,5070%
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales	-	7.300	7.300	72,5070%

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	01-02-2022
DESCRIPCIÓN	31-12-2022 MUSD
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	165
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	249
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	(84)
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(43)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(25)
Remuneración del comité de vigilancia	(7)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(11)
Otros gastos	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	89
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	211

FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-02-2022	31-12-2022
		MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO		122
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		165
Pérdida no realizada de inversiones (menos)		-
Gastos del ejercicio (menos)		(43)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		(224)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		-
)Utilidad (pérdida) realizada no distribuida		-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial		-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)		-
Dividendos definitivos declarados (menos)		-
Pérdida devengada acumulada (menos)		-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)		-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		-
Ajuste a resultado devengado acumulado		-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)		-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)		-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR		(102)