

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

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y  
por el período de 334 días terminado al 31 de diciembre de 2022

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA:

### Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

### Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Énfasis en un asunto

Como se describe en Nota 3(a) (iii) a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### Otros asuntos – auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA al 31 de diciembre de 2022, y por el período de 334 días terminado en esa fecha, antes de la re-expresión indicada en Nota 3(m), fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 29 de marzo de 2023 y que incorporaba un párrafo de otros asuntos respecto a los estados financieros complementarios..

## 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 (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en los anexos adjuntos, 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 Administración del Fondo 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 las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

## Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de 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.

Al preparar los estados financieros adjuntos, la Administración del Fondo es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

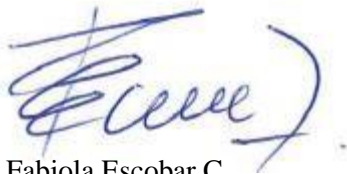
## Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración del Fondo. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros..

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo USA para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Fabiola Escobar C.  
Grant Thornton Auditoría y Servicios Ltda.

Santiago, 28 de marzo de 2024

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

**ÍNDICE**

|  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Estados de Situación Financiera  | 3             |
| Estados de Resultados Integrales   | 4             |
| Estados de Cambios en el Patrimonio Neto   | 5             |
| Estados de Flujos de Efectivo  | 6             |
| <b>Notas Explicativas</b>  |               |
| 1. Información General   | 8             |
| 2. Bases de Preparación  | 16            |
| 3. Principales Criterios Contables Aplicados                                       | 19            |
| 4. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes                         | 29            |
| 5. Política de Inversión del Fondo   | 30            |
| 6. Administración de Riesgos   | 34            |
| 7. Juicios y Estimaciones Contables Críticas                                       | 42            |
| 8. Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados                  | 43            |
| 9. Activos Financieros a valor razonable con Efecto en otros Resultados Integrales | 43            |
| 10. Activos Financieros a Costo Amortizado   | 44            |
| 11. Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación                      | 49            |
| 12. Propiedades de Inversión   | 49            |
| 13. Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones                        | 49            |
| 14. Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados                 | 49            |
| 15. Préstamos  | 49            |
| 16. Otros Pasivos Financieros  | 49            |
| 17. Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar                                  | 50            |
| 18. Ingresos Anticipados   | 50            |

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

**ÍNDICE**

|   | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| 19. Otros Activos y Otros Pasivos   | 50            |
| 20. Intereses y Reajustes   | 50            |
| 21. Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura          | 50            |
| 22. Efectivo y Equivalentes al Efectivo   | 50            |
| 23. Cuotas Emitidas   | 51            |
| 24. Reparto de Beneficios a los Aportantes  | 53            |
| 25. Rentabilidad del Fondo  | 54            |
| 26. Valor económico de la Cuota   | 55            |
| 27. Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión              | 55            |
| 28. Excesos de Inversión  | 55            |
| 29. Gravámenes y prohibiciones  | 56            |
| 30. Custodia de Valores   | 56            |
| 31. Partes Relacionadas   | 57            |
| 32. Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo      | 59            |
| 33. Otros Gastos de Operación   | 59            |
| 34. Información estadística   | 60            |
| 35. Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas | 62            |
| 36. Sanciones   | 62            |
| 37. Hechos Posteriores  | 62            |
| <b>Anexos 1 Estados Complementarios</b>   |               |
| A. Resumen de la Cartera de Inversiones   | 63            |
| B. Estados de Resultados Devengado y Realizado                                      | 64            |
| C. Estados de Utilidad para la Distribución de Dividendos                           | 65            |

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

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

| Activos  | Nota   | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Activos corrientes:  |        |                    |                    |
| Efectivo y efectivo equivalente                                | 22     | 20                 | 317                |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | 8 (a)  | 10.000             | 7.300              |
| Activos financieros a costo amortizado                         | 10 (a) | -                  | -                  |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones                | 13 (a) | -                  | -                  |
| Otros documentos y cuentas por cobrar                          | 17 (a) | -                  | -                  |
| Otros Activos  | 19     | 1                  | 2.451              |
| <b>Total activos corrientes</b>                                |        | <b>10.021</b>      | <b>10.068</b>      |
| Activos no corrientes:   |        |                    |                    |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación      | 11     | -                  | -                  |
| <b>Total activos no corrientes</b>                             |        | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Total activos</b>   |        | <b>10.021</b>      | <b>10.068</b>      |
| <b>Patrimonio y Pasivos</b>                                    |        |                    |                    |
| Pasivos corrientes:  |        |                    |                    |
| Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados | 14     | -                  | -                  |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones                 | 13 (b) | 452                | 454                |
| Remuneraciones sociedad administradora                         | 31     | 14                 | 14                 |
| Otros documentos y cuentas por pagar                           | 17 (b) | 28                 | 5                  |
| Otros pasivos  | 19     | -                  | -                  |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                                |        | <b>494</b>         | <b>473</b>         |
| Pasivos no corrientes:   |        |                    |                    |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                             |        | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Patrimonio neto:   |        |                    |                    |
| Aportes  |        | 9.608              | 9.608              |
| Otras Reservas   |        | -                  | -                  |
| Resultados acumulados  |        | (13)               | -                  |
| Resultado del ejercicio  |        | (68)               | 211                |
| Dividendos Provisorios   |        | -                  | (224)              |
| <b>Total patrimonio neto</b>                                   |        | <b>9.527</b>       | <b>9.595</b>       |
| <b>Total de patrimonio y pasivos</b>                           |        | <b>10.021</b>      | <b>10.068</b>      |

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

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estados de Resultados Integrales  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 334 días terminado al 31 de diciembre de 2022

|  | Nota   | 01-01-2023<br>31-12-2023<br>MUSD | 01-02-2022<br>31-12-2022<br>MUSD |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ingresos / pérdidas de la operación</b>   |        |                                  |                                  |
| 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  |        | 3                                | (84)                             |
| <b>Total ingresos / pérdidas netos de la operación</b>   |        | <b>3</b>                         | <b>254</b>                       |
| <b>Gastos</b>  |        |                                  |                                  |
| Depreciaciones   |        | -                                | -                                |
| Remuneración del comité de vigilancia  |        | (10)                             | (7)                              |
| Comisión de administración   | 31 (i) | (23)                             | (25)                             |
| Honorarios por custodia y administración   |        | -                                | -                                |
| Costos de transacción  |        | -                                | -                                |
| Otros gastos de operación  | 33     | (38)                             | (11)                             |
| <b>Total gastos de operación</b>   |        | <b>(71)</b>                      | <b>(43)</b>                      |
| <b>Utilidad / (pérdida) de la operación</b>  |        | <b>(68)</b>                      | <b>211</b>                       |
| <b>Costos financieros</b>  |        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Utilidad / (pérdida) antes de impuesto</b>  |        | <b>(68)</b>                      | <b>211</b>                       |
| <b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior</b>   |        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Resultado del ejercicio</b>   |        | <b>(68)</b>                      | <b>211</b>                       |
| 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   |        | -                                | -                                |
| <b>Total de otros resultados integrales</b>  |        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Total resultado integral</b>  |        | <b>(68)</b>                      | <b>211</b>                       |

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



# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 334 días terminado al 31 de diciembre de 2022

| 31-12-2023                          | 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                        | 9.608          | -                          | -          | -   | -     | -     | (13)                  | -                       | -                      | 9.595        |
| Cambios contables                   | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| <b>Subtotal</b>                     | <b>9.608</b>   | -                          | -          | -   | -     | -     | <b>(13)</b>           | -                       | -                      | <b>9.595</b> |
| Aportes                             | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Reparto de patrimonio               | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Reparto de dividendos               | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Resultados integrales del ejercicio | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Resultado de ejercicio              | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | (68)                    | -                      | (68)         |
| Otros resultados integrales         | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Otros movimientos                   | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| <b>Saldo final</b>                  | <b>9.608</b>   | -                          | -          | -   | -     | -     | <b>(13)</b>           | <b>(68)</b>             | -                      | <b>9.527</b> |

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

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 334 días terminado al 31 de diciembre de 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                   | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| <b>Subtotal</b>                     | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Aportes                             | 17.212         | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | 17.212       |
| Reparto de patrimonio               | (7.604)        | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | (7.604)      |
| Reparto de dividendos               | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | (224)                  | (224)        |
| Resultados integrales del ejercicio | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Resultado de ejercicio              | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | 211                     | -                      | 211          |
| Otros resultados integrales         | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| Otros movimientos                   | -              | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | -                       | -                      | -            |
| <b>Saldo final</b>                  | <b>9.608</b>   | -                          | -          | -   | -     | -     | -                     | <b>211</b>              | <b>(224)</b>           | <b>9.595</b> |

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

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Estados de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 334 días terminado al 31 de diciembre de 2022

| Nota   | 01-01-2023<br>31-12-2023<br>MUSD | 01-02-2022<br>31-12-2022<br>MUSD |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:       |                                  |                                  |
| Compra de activos financieros  | 250                              | (14.800)                         |
| Venta de activos financieros   | -                                | 7.749                            |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos               | -                                | -                                |
| 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                                    | (547)                            | (1.703)                          |
| Otros ingresos de operación percibidos                               | -                                | -                                |
| <b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>          | <b>(297)</b>                     | <b>(9.156)</b>                   |
| 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 inversión pagados                                    | -                                | -                                |
| Otros ingresos de inversión percibidos                               | -                                | -                                |
| <b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>          | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| 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  | -                                | -                                |
| <b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>        | <b>-</b>                         | <b>9.384</b>                     |
| <b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b> | <b>(297)</b>                     | <b>228</b>                       |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente                     | 22                               | 89                               |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente    | -                                | -                                |
| <b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>                | <b>20</b>                        | <b>317</b>                       |

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 2023 y 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.

El día 09 de agosto de 2021, se depositó el reglamento interno del Fondo, número de registro FM211879.

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 2023 y 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 2023 y 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 2023 y 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:

• En la Sección G) del Reglamento Interno, “Aporte, Rescate, y Valorización de Cuotas”, Número 1, “Aporte y Rescate de Cuotas”:

- Se modifica el numeral 1.1., “Moneda en que se recibirán los Aportes”, el cual queda redactado conforme al siguiente tenor:

“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.

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.”

- Se modifica el numeral 1.10., “Fracciones de Cuotas”, en el sentido de establecer que el fraccionamiento de cuotas se acepta con hasta cuatro decimales.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (1) Información General, continuación

Con fecha 13 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”.

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.”



# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (1) Información General, continuación

- 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.”
    - 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:

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (1) Información General, continuación

“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.

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”:

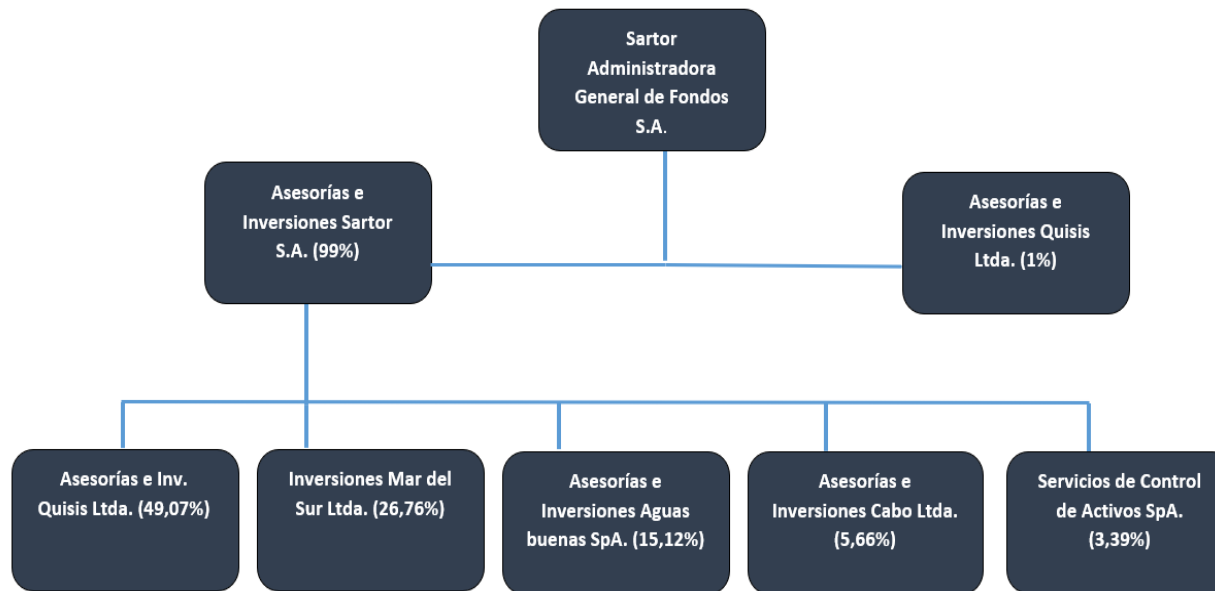
- Se elimina el párrafo 2.1.
- Se modifica el párrafo 2.2., en el sentido de eliminar su enumeración y la frase inicial “No obstante lo dispuesto en el numeral 2.1. precedente”.
- Se modifica el numeral 5, en el sentido de reemplazar la palabra “mensual” por “trimestral”.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 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 2023 y 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 2023 y 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 de la Sociedad Administradora el 28 de marzo de 2024.

### (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 resultados los cuales son valorizados a valor razonable.

### (c) Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo comprenden los Estados de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Estados de cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 334 días terminados al 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 2023 y 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.

Los valores de conversión al cierre de cada ejercicio son los siguientes:

| MONEDA  | 31-12-2023<br>\$ | 31-12-2022<br>\$ |
|---------|------------------|------------------|
| Dólares | 877,12           | 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 2023 y 2022

### (2) Bases de Preparación, continuación

#### (f) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros.

El valor de la Unidad de Fomento es la siguiente:

| MONEDA                   | 31-12-2023<br>\$ | 31-12-2022<br>\$ |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Unidades de Fomento (UF) | 36.789,36        | 35.110,98        |

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 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 activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales. Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable se incluyen dentro del resultado de todo ejercicio en el rubro. Cambios netos a valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

##### (ii) Clasificación y medición posterior

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambios en el resultado. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y 1. 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.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable. El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la Administración. Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (ii) Clasificación y medición posterior, continuación

(5) Las razones para las ventas de activos; y

(6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) 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. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo ha clasificado sus inversiones como 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. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.



# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

#### (iii) Medición a valor razonable:

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios 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, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración 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 de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valorización escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían 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. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (iii) Medición a valor razonable, continuación

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

Dada las características del Fondo y la información disponible a la fecha de cierre de los Estados Financieros, la Administración estima que la mejor aproximación del valor razonable corresponde al último valor informado por el Gestor Extranjero ajustado por los llamados de capital y distribuciones (de capital o ganancias) del periodo no cubierto, en el caso de aplicar. Lo anterior se encuentra en línea con establecido en la Política de Valorización definida por la Sociedad Administradora.

El Fondo utilizará la mejor aproximación del valor razonable de todas aquellas inversiones clasificadas en Nivel 3, considerando las características de la inversión y la información disponible a la fecha de los Estados Financieros.

Para las inversiones financieras clasificadas en Nivel 3, según lo dispuesto en los Oficios Circulares N° 592 y 657 de la Comisión Para el Mercado Financiero, anualmente el Fondo deberá contar al menos con una valorización independiente que determine un valor razonable según Normas Internacionales de Información Financiera para dicha inversión.

Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

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 (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

### **(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación**

#### **(iii) Medición a valor razonable, continuación**

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte 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 en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (iii) Medición a valor razonable, continuación

El objeto del Fondo es invertir en un proyecto de desarrollo inmobiliario en el sector de Brickell en Miami, Florida. Este proyecto de desarrollo inmobiliario se encuentra en la etapa preliminar, es decir, sólo registra la compra del terreno para el desarrollo del proyecto Inmobiliario.

La inversión en el proyecto inmobiliario se realizó a través de 3 aportes de capital equivalentes a MUS\$7.300, MUS\$2.450 y MUS\$250, el 24 de octubre de 2022, 28 de noviembre de 2022, y 19 de enero de 2023, respectivamente, a través de 2 vehículos en Estados Unidos: Opportunity and Development, LLC; y Downtown Investment, LLC.

Considerando, que los aportes fueron efectuados a fines del 2022 y la Administración ha determinado que, la mejor aproximación al valor razonable de la inversión al cierre del ejercicio 2023, es el costo de los desembolsos efectuados, es decir MUS\$10.000.

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023.

##### (iv) Activos financieros a costo amortizado:

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

##### (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.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (v) Pasivos Financieros, continuación

El Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

##### (vi) Baja:

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

##### (vii) Compensación:

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga 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.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

#### (ix) Identificación y medición del deterioro:

El modelo de deterioro de pérdida esperada aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al valor razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente. El Fondo no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

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

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (c) Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación.

##### 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%.

- 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.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

### **(c) Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación.**

#### **Remuneración Variable, continuación:**

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.

### **(d) Ingresos por Dividendos**

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

### **(e) 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.



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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

#### **(e) Dividendos por Pagar, continuación**

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.

#### **(f) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones**

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores 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.

#### **(g) 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.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

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.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **(3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

### **(h) 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.

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 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.

### **(i) Beneficio Tributario**

No aplica.

### **(j) 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.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (k) 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.

#### (l) Cambios Contables

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

#### (m) Reexpresión de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Con fecha 28 de marzo de 2024, la Sociedad reexpresó sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022, para corregir ciertas reclasificaciones materiales, referidos a los registros contables de los rubros Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados y Activos financieros a costo amortizado.

Conforme a lo anterior, la Administración reformuló los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con lo siguiente:

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA                                      | Nota | 31.12.2022<br>re-expresado<br>MUSD | 31.12.2022<br>Ajustes<br>MUSD | 31.12.2022<br>MUSD |
|---|------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |      |                                    |                               |                    |
| Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados (1) | 8    | 7.300                              | 7.300                         | -                  |
| Activos financieros a costo amortizado                              | 10   | -                                  | (7.300)                       | 7.300              |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones                     | 13   | -                                  | (2.450)                       | 2.450              |
| Otros activos (2)   | 19   | 2.450                              | 2.450                         | -                  |

(1) El monto de MUSD 7.300, corresponde a la reclasificación a los Estados financieros al 31 de diciembre de 2022, el cual se encontraba registrado en Activos Financieros a costo amortizado, este correspondía a inversiones en derechos en el extranjero y sobre el cual, dada la documentación existente debió registrarse bajo el rubro Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(2) El monto de MUSD 2.450, corresponde a la reclasificación a los Estados financieros al 31 de diciembre de 2022, el cual se encontraba registrado en Cuentas y Documentos por cobrar por operaciones, este correspondía a una inversión en tránsito en el extranjero, el cual se debió reclasificar en Otros Activos.

### (3) Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (m) Reexpresión de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, continuación

Estas reexpresiones se efectuaron para mejorar la comparabilidad de los Estados Financieros, no modifican el total de activos del Fondo y no generan efectos en los resultados ni en el patrimonio al 31 de diciembre de 2022.

#### (4) Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas y no vigentes

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2023:

| Nuevas NIIF  | Fecha de aplicación obligatoria   |
|--|---|
| NIIF 17 Contratos de Seguros   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha. |
| Modificaciones a las NIIF  | Fecha de aplicación obligatoria   |
| Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.   |
| Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad). | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.   |
| Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.   |
| Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).                                | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.   |
| Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.   |

La Administración no ha efectuado una evaluación formal de estas nuevas NIIF ni modificaciones, sin embargo, no se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### Pronunciamientos contables 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.

| Modificaciones a las NIIF  | Fecha de aplicación obligatoria   |
|--|---|
| Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.   |
| Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIC 28) | Fecha efectiva diferida indefinidamente.  |
| Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)                                  | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.   |
| Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)  | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.   |
| Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7. |
| Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)   | Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.   |

La Administración no ha efectuado una evaluación formal de estas nuevas NIIF ni modificaciones, sin embargo, no se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## (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 2023 y 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 2023 y 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 2023 y 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 2023 y 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 2023 y 2022.

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

|                       | Al 31 de diciembre de 2023 |             | Al 31 de diciembre de 2022 |             |
|-----------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                       | <u>M\$</u>                 | <u>MUSD</u> | <u>M\$</u>                 | <u>MUSD</u> |
| Activos               |                            |             |                            |             |
| Activos Monetarios    | -                          | 10.021      | -                          | 10.068      |
| Activos No Monetarios | -                          | -           | -                          | -           |
| Pasivos               |                            |             |                            |             |
| Pasivos Monetarios    | -                          | 498         | -                          | 473         |
| Pasivos No Monetarios | -                          | -           | -                          | -           |

##### 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 2023 y 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.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (6) Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2023:

| Instrumento   | Menos de 7 días MUSD | 7 días a 1 mes MUSD | 1 a 12 meses MUSD | Más de 12 meses MUSD | Sin vencimiento estipulado MUSD | Total MUSD |
|---|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------|
| <b>Títulos de Renta Variable</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Cuotas de Fondos Mutuos   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Cuotas de Fondos de Inversión   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Cuotas de fondos de inversión Privados                                  | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Títulos de Deuda</b>   |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| 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 emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales           | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Otros títulos de deuda  | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Inversiones No Registradas</b>                                       |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Otros títulos de deuda no registrados                                   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Otras inversiones</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Otras inversiones   | -                    | -                   | -                 | -                    | 10.000                          | 10.000     |
| <b>Total</b>  | -                    | -                   | -                 | -                    | 10.000                          | 10.000     |

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2022:

| Instrumento   | Menos de 7 días MUSD | 7 días a 1 mes MUSD | 1 a 12 meses MUSD | Más de 12 meses MUSD | Sin vencimiento estipulado MUSD | Total MUSD |
|---|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------|
| <b>Títulos de Renta Variable</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Cuotas de Fondos Mutuos   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Cuotas de Fondos de Inversión   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Cuotas de fondos de inversión Privados                                  | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Títulos de Deuda</b>   |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| 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 emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales           | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| Otros títulos de deuda  | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Inversiones No Registradas</b>                                       |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Otros títulos de deuda no registrados                                   | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               | -          |
| <b>Otras inversiones</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |            |
| Otras inversiones   | -                    | -                   | -                 | -                    | 7.300                           | 7.300      |
| <b>Total</b>  | -                    | -                   | -                 | -                    | 7.300                           | 7.300      |

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (6) Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimientos relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual.

|   | Menos de 7 días<br>MUSD | 7 días a 1 mes<br>MUSD | 1-12 meses<br>MUSD | Sin vencimiento estipulado<br>MUSD |
|---|-------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2023                                  | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Pasivo financiero a valor razonable con efecto en resultado | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Otros pasivos financieros                                   | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones              | -                       | -                      | 452                | -                                  |
| Remuneraciones sociedad administradora                      | 14                      | -                      | -                  | -                                  |
| Otros documentos y cuentas por pagar                        | -                       | -                      | 28                 | -                                  |
| Otros pasivos   | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>14</b>               | <b>-</b>               | <b>480</b>         | <b>-</b>                           |

|   | Menos de 7 días<br>MUSD | 7 días a 1 mes<br>MUSD | 1-12 meses<br>MUSD | Sin vencimiento estipulado<br>MUSD |
|---|-------------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Al 31 de diciembre de 2022                                  | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Pasivo financiero a valor razonable con efecto en resultado | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Otros pasivos financieros                                   | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones              | -                       | -                      | 454                | -                                  |
| Remuneraciones sociedad administradora                      | 14                      | -                      | -                  | -                                  |
| Otros documentos y cuentas por pagar                        | -                       | -                      | 5                  | -                                  |
| Otros pasivos   | -                       | -                      | -                  | -                                  |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>14</b>               | <b>-</b>               | <b>500</b>         | <b>-</b>                           |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **(6) Administración de Riesgos, continuación**

#### **6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación**

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 2023 y 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 2023 y 2022.

|                  | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|------------------|------------|------------|
| Total Aportantes | 22         | 22         |
| Capital en UF    | 229.056    | 234.188    |
| Patrimonio en UF | 266.389    | 233.888    |

Cuadro de conversión:

2023

|            | Dólar 31-12-2023 | Pesos chilenos 31-12-2023 | Cantidad de UF (*) |
|------------|------------------|---------------------------|--------------------|
| Capital    | 9.607.376        | \$ 8.426.822              | 229.056            |
| Patrimonio | 9.524.323        | \$ 8.353.975              | 227.076            |

\*Valor de la UF al 31 de diciembre de 2023, corresponde a \$ 36.789,36

2022

|            | Dólar 31-12-2022 | Pesos chilenos 31-12-2022 | Cantidad de UF (*) |
|------------|------------------|---------------------------|--------------------|
| Capital    | 9.607.376        | \$ 8.222.569.063          | 234.188            |
| Patrimonio | 9.527.449        | \$ 9.353.191.958          | 266.389            |

\*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 2023 y 2022

### (6) Administración de Riesgos, continuación

#### 6.2 Gestión de riesgo de capital, continuación

Al 31 de diciembre de 2023, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Seguros Generales Suramericana S.A., (ver nota 32) son los siguientes:

| Fondo  | Vigencia                 | Capital asegurado UF | N° póliza vigente |
|--|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Fondo de inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA. | 10-01-2023<br>10-01-2024 | 10.000               | 7554009           |

#### 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.



## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (6) Administración de Riesgos, continuación

#### 6.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

| Instrumento   | Nivel 1<br>MUSD | Nivel 2<br>MUSD | Nivel 3<br>MUSD |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Títulos de Renta Variable</b>  |                 |                 |                 |
| Cuotas de Fondos Mutuos   | -               | -               | -               |
| Cuotas de Fondos de Inversión   | -               | -               | -               |
| Cuotas de Fondos de Inversión Privados                                  | -               | -               | -               |
| <b>Títulos de Deuda</b>   |                 |                 |                 |
| 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 emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales           | -               | -               | -               |
| Otros títulos de deuda  | -               | -               | -               |
| <b>Inversiones No Registradas</b>                                       |                 |                 |                 |
| Otros títulos de deuda no registrados                                   | -               | -               | -               |
| <b>Otras Inversiones</b>  |                 |                 |                 |
| Otras inversiones   | -               | -               | 10.000          |
| <b>Total</b>  | -               | -               | 10.000          |

#### 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.

### (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

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

## (7) **Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación**

### **7.1 Estimaciones contables críticas, continuación**

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 2023 y 2022

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

#### a) Composición de la cartera

| Instrumento   | 31-12-2023 |            |        |                       | 31-12-2022 |            |       |                       |
|---|------------|------------|--------|-----------------------|------------|------------|-------|-----------------------|
|   | Nacional   | Extranjero | Total  | % de total de activos | Nacional   | Extranjero | Total | % de total de activos |
| <b>Títulos de Renta Variable</b>  |            |            |        |                       |            |            |       |                       |
| 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   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Subtotal</b>   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Títulos de Deuda</b>   |            |            |        |                       |            |            |       |                       |
| 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  | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Subtotal</b>   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Inversiones No Registradas</b>   |            |            |        |                       |            |            |       |                       |
| Acciones no registradas   | -          | 10.000     | 10.000 | 99,7904%              | -          | 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  | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Subtotal</b>   | -          | 10.000     | 10.000 | 99,7904%              | -          | 7.300      | 7.300 | 72,5070%              |
| <b>Otras inversiones</b>  |            |            |        |                       |            |            |       |                       |
| Derechos por operaciones con instrumentos derivados                             | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| Primas por opciones   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| Otras inversiones   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Subtotal</b>   | -          | -          | -      | -                     | -          | -          | -     | -                     |
| <b>Total</b>  | -          | 10.000     | 10.000 | 99,7904%              | -          | 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 2023 y 2022

**(8) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados, continuación**

**(b) Efectos en Resultados**

| Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|---|--------------------|--------------------|
| Resultados realizados   | -                  | -                  |
| Resultados no realizados  | -                  | -                  |
| <b>Total ganancia (pérdidas)</b>  | <b>-</b>           | <b>-</b>           |

**(c) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:**

| Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|--|--------------------|--------------------|
| Saldo inicio al 01 de enero  | 7.300              | -                  |
| Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable   | -                  | -                  |
| Compras  | 2.700              | 14.800             |
| Ventas   | -                  | (7.749)            |
| Otros Movimientos  | -                  | 249                |
| <b>Totales</b>   | <b>10.000</b>      | <b>7.300</b>       |

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 2023 y 2022

### (10) Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee activos financieros a Costo Amortizado.

### (11) Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

### (12) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar.

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

|                  | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|------------------|------------|------------|
|                  | MUSD       | MUSD       |
| Cuenta por pagar | 452        | 454        |
| <b>Total</b>     | <b>452</b> | <b>454</b> |

No existen diferencias significativas entre los valores libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones, dado que los saldos vencen en muy corto plazo menor a un año.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

### (15) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones.

### (16) Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 2023 y 2022

**(17) Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar**

- a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo, no tiene otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

|              | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Auditoria    | 3                  | -                  |
| Otros gastos | 25                 | 5                  |
| <b>Total</b> | <b>28</b>          | <b>5</b>           |

**(18) Ingresos Anticipados**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

**(19) Otros Activos y Otros Pasivos**

Dentro del rubro otros activos se encuentra reclasificación de la inversión en tránsito efectuada por el Fondo en MUSD 2.450.- con fecha 19 de enero del 2023, en el vehículo extranjero de inversión Downtonwn Investment, LLC.

|              | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Otros (1)    | 1                  | 2.451              |
| <b>Total</b> | <b>1</b>           | <b>2.451</b>       |

(1) El monto de MUSD 2.451, presente en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, se debió ser reclasificado el monto de USD 2.450, dicho monto de encontraba registrado en Cuentas y Documentos por cobrar por operaciones, sin embargo, este correspondía a una inversión en tránsito en el extranjero, el cual se debió reclasificar en Otros Activos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no existen otros pasivos que informar:

**(20) Intereses y Reajustes**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene intereses y reajustes.

**(21) Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(22) Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

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

| Banco           | Cuenta<br>Corriente | Moneda         | 31-12-2023<br>MUSD | 31-12-2022<br>MUSD |
|-----------------|---------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Banco de Chile  | 00-800-52252-04     | Pesos Chilenos | -                  | 1                  |
| Banco de Chile  | 05-800-52252-09     | Dólares        | -                  | 266                |
| Banco BCI Miami | 120021168           | Dólares        | 20                 | 50                 |
| <b>Total</b>    |                     |                | <b>20</b>          | <b>317</b>         |

**(23) Cuotas Emitidas**

Al 31 de diciembre de 2023, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 1.034.713,4255 con un valor cuota de USD 8,7472 para la serie A y un valor cuota de USD 9,9109 para la serie C

**SERIE A**

| Emisión<br>Vigente | Total Cuotas<br>Emitidas | Cuotas<br>Comprometidas | Cuotas<br>Suscritas | Cuotas<br>Pagadas |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| -                  | -                        | -                       | 625.183,4255        | 625.183,4255      |

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

|                          | Cuotas<br>Comprometidas | Cuotas<br>Suscritas | Cuotas<br>Pagadas | Total        |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| Saldo de Inicio          | -                       | 625.183,4255        | 625.183,4255      | 625.183,4255 |
| Colocaciones del Período | -                       | -                   | -                 | -            |
| Transferencias           | -                       | -                   | -                 | -            |
| Disminuciones            | -                       | -                   | -                 | -            |
| Saldo al Cierre          | -                       | 625.183,4255        | 625.183,4255      | 625.183,4255 |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(23) Cuotas Emitidas, continuación**

**SERIE C**

| <b>Emisión Vigente</b> | <b>Total Cuotas Emitidas</b> | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| -                      | -                            | -                           | 409.530,0000            | 409.530,0000          |

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

|                          | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> | <b>Total</b> |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Saldo de Inicio          | -                           | 409.530,0000            | 409.530,0000          | 409.530,0000 |
| Colocaciones del Período | -                           | -                       | -                     | -            |
| Transferencias           | -                           | -                       | -                     | -            |
| Disminuciones            | -                           | -                       | -                     | -            |
| Saldo al Cierre          | -                           | 409.530,0000            | 409.530,0000          | 409.530,0000 |

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

**SERIE A**

| <b>Emisión Vigente</b> | <b>Total Cuotas Emitidas</b> | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| -                      | -                            | -                           | 625.183,4255            | 625.183,4255          |

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

|                          | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> | <b>Total</b>   |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|
| 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   |



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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(23) Cuotas Emitidas, continuación**

**SERIE C**

| <b>Emisión Vigente</b> | <b>Total Cuotas Emitidas</b> | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| -                      | -                            | -                           | 409.530,0000            | 409.530,0000          |

Los Movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

|                          | <b>Cuotas Comprometidas</b> | <b>Cuotas Suscritas</b> | <b>Cuotas Pagadas</b> | <b>Total</b> |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 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 |

**(24) Reparto de Beneficios a los Aportantes**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no ha repartido beneficios a los Aportantes.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha repartido beneficios a los Aportantes.

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

| <b>Fecha de distribución</b> | <b>Monto por cuota USD</b> | <b>Monto total distribuido MUSD</b> | <b>Tipo de dividendo</b> |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 08-06-2022                   | 0,294411575                | 224                                 | Definitivo               |
| <b>Total</b>                 |                            | <b>224</b>                          |                          |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(25) Rentabilidad del Fondo**

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

**31 DICIEMBRE 2023**

**SERIE A**

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | Período actual         | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
| <b>Nominal</b>       | (0,7049%)              | (0,7049%)        | -                |
| <b>Real (*)</b>      | -                      | -                | -                |

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

**SERIE C**

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | Período actual         | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
| <b>Nominal</b>       | (0,7053%)              | (0,7053%)        | -                |
| <b>Real (*)</b>      | -                      | -                | -                |

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

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (25) Rentabilidad del Fondo, continuación

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

**31 DICIEMBRE 2022**

#### SERIE A

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | 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

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | 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 2023 y 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 2023 y 2022, el Fondo no tiene inversiones acumulada en acciones o cuotas de fondos de inversión.

### (28) Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta excesos de inversión.

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (29) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

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

| CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023                  |                       |  |                                |                       |   |                                |
|---|-----------------------|--|--------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| Entidades   | CUSTODIA NACIONAL     |  |                                | CUSTODIA EXTRANJERA   |   |                                |
|   | Monto Custodiado MUSD | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado MUSD | % sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre total Activo del Fondo |
| Empresas de Depósito de Valores                                 | -                     | -  | -                              | -                     | -   | -                              |
| Empresas de Depósito de valores a través de Entidades Bancarias | -                     | -  | -                              | -                     | -   | -                              |
| Otras Entidades   | -                     | -  | -                              | 10.000                | 100%  | 99,7904%                       |
| <b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>                 | -                     | -  | -                              | <b>10.000</b>         | <b>100%</b>   | <b>99,7904%</b>                |

| CUSTODIA DE VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022                  |                       |  |                                |                       |   |                                |
|---|-----------------------|--|--------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| Entidades   | CUSTODIA NACIONAL     |  |                                | CUSTODIA EXTRANJERA   |   |                                |
|   | Monto Custodiado MUSD | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado MUSD | % sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre total Activo del Fondo |
| Empresas de Depósito de Valores                                 | -                     | -  | -                              | -                     | -   | -                              |
| Empresas de Depósito de valores a través de Entidades Bancarias | -                     | -  | -                              | -                     | -   | -                              |
| Otras Entidades   | -                     | -  | -                              | 7.300                 | 100%  | 72,5070%                       |
| <b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>                 | -                     | -  | -                              | <b>7.300</b>          | <b>100%</b>   | <b>72,5070%</b>                |

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **(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.

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(31) Partes Relacionadas, continuación**

**i) Gasto de Remuneración por Administración**

|   | Al 31-12-2023<br>MUSD | Al 31-12-2022<br>MUSD |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Remuneración por administración del ejercicio | 23                    | 25                    |

**ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración**

|   | Al 31-12-2023<br>MUSD | Al 31-12-2022<br>MUSD |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Remuneración por pagar a Sartor Administradora General de Fondos S.A. | 14                    | 14                    |

**(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 2023, el Fondo posee las siguientes partes relacionadas:

**SERIE A**

| 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<br>MUSD | % Invertido     |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|-----------------|
| Sociedad administradora                   | -  | -                                     | -                                     | -  | -   | -               |
| Personas relacionadas                     | 68.571,0444                                | -                                     | -                                     | 68.571,0444                              | 600   | 10,9681%        |
| Accionistas de la sociedad administradora | -  | -                                     | -                                     | -  | -   | -               |
| Empleados                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -   | -               |
| <b>Totales</b>                            | <b>68.571,0444</b>                         | <b>-</b>                              | <b>-</b>                              | <b>68.571,0444</b>                       | <b>600</b>                                      | <b>10,9681%</b> |

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### (31) Partes Relacionadas, continuación

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

##### SERIE C

| 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                     | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| Accionistas de la sociedad administradora | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| Empleados                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| <b>Totales</b>                            | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |

(\*) Sin Información

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

##### SERIE A

| 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                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| <b>Totales</b>                            | -  | 158.579,8889                          | (90.008,8445)                         | 68.571,0444                              | 604  | 10,9681%    |

##### SERIE C

| 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                     | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| Accionistas de la sociedad administradora | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| Empleados                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |
| <b>Totales</b>                            | -  | -                                     | -                                     | -  | -  | -           |

## FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(\*) Sin Información

### (c) Transacciones con personas relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene transacciones con personas relacionadas.

### (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 del Artículo 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     | Seguros Generales Suramericana S.A. | Banco de Chile                     | 10.000   | 01-01-2023 | 10-01-2024 |

### (33) Otros Gastos de Operación

Los gastos de operación del Fondo se presentan a continuación:

| Tipo de Gasto                      | Monto Acumulado Ejercicio Actual MUSD | Monto Acumulado Ejercicio Anterior MUSD |
|------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Agente Colocador                   | 26                                    | 6                                       |
| Valorizador Independiente          | -                                     | 1                                       |
| Otros gastos                       | 12                                    | 4                                       |
| <b>Total</b>                       | <b>38</b>                             | <b>11</b>                               |
| <b>% sobre el activo del fondo</b> | <b>0,3792%</b>                        | <b>0,1098%</b>                          |



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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(34) Información estadística**

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

| Mes               | Año 2023                   |                              |                      |               |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
|                   | Valor libro<br>cuota (USD) | Valor mercado<br>cuota (USD) | Patrimonio<br>(MUSD) | N° Aportantes |
| <b>Enero</b>      | 8,8046                     | 8,8046                       | 5.504                | 18            |
| <b>Febrero</b>    | 8,8000                     | 8,8000                       | 5.502                | 18            |
| <b>Marzo</b>      | 8,7951                     | 8,7951                       | 5.499                | 18            |
| <b>Abril</b>      | 8,7902                     | 8,7902                       | 5.495                | 18            |
| <b>Mayo</b>       | 8,7843                     | 8,7843                       | 5.492                | 18            |
| <b>Junio</b>      | 8,7788                     | 8,7788                       | 5.488                | 18            |
| <b>Julio</b>      | 8,7717                     | 8,7717                       | 5.484                | 18            |
| <b>Agosto</b>     | 8,7662                     | 8,7662                       | 5.480                | 18            |
| <b>Septiembre</b> | 8,7606                     | 8,7606                       | 5.477                | 18            |
| <b>Octubre</b>    | 8,7553                     | 8,7553                       | 5.474                | 18            |
| <b>Noviembre</b>  | 8,7501                     | 8,7501                       | 5.470                | 18            |
| <b>Diciembre</b>  | 8,7472                     | 8,7472                       | 5.468                | 18            |

| Mes               | Año 2023                   |                              |                      |               |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
|                   | Valor libro<br>cuota (USD) | Valor mercado<br>cuota (USD) | Patrimonio<br>(MUSD) | N° Aportantes |
| <b>Enero</b>      | 9,9759                     | 9,9759                       | 4.085                | 4             |
| <b>Febrero</b>    | 9,9708                     | 9,9708                       | 4.083                | 4             |
| <b>Marzo</b>      | 9,9652                     | 9,9652                       | 4.081                | 4             |
| <b>Abril</b>      | 9,9597                     | 9,9597                       | 4.079                | 4             |
| <b>Mayo</b>       | 9,9529                     | 9,9529                       | 4.076                | 4             |
| <b>Junio</b>      | 9,9467                     | 9,9467                       | 4.073                | 4             |
| <b>Julio</b>      | 9,9387                     | 9,9387                       | 4.070                | 4             |
| <b>Agosto</b>     | 9,9324                     | 9,9324                       | 4.068                | 4             |
| <b>Septiembre</b> | 9,9262                     | 9,9262                       | 4.065                | 4             |
| <b>Octubre</b>    | 9,9201                     | 9,9201                       | 4.063                | 4             |
| <b>Noviembre</b>  | 9,9142                     | 9,9142                       | 4.060                | 4             |
| <b>Diciembre</b>  | 9,9109                     | 9,9109                       | 4.059                | 4             |

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

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**(34) Información estadística, continuación**

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

| Mes               | Año 2022                   |                              |                      |               |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
|                   | Valor libro<br>cuota (USD) | Valor mercado<br>cuota (USD) | Patrimonio<br>(MUSD) | N° Aportantes |
| <b>Enero</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Febrero</b>    | 10,0099                    | 10,0099                      | 5.909                | 18            |
| <b>Marzo</b>      | 10,0103                    | 10,0103                      | 7.607                | 21            |
| <b>Abril</b>      | 9,9997                     | 9,9997                       | 7.599                | 21            |
| <b>Mayo</b>       | 10,3052                    | 10,3052                      | 7.831                | 21            |
| <b>Junio</b>      | 9,1679                     | 9,1679                       | 9                    | 1             |
| <b>Julio</b>      | 8,8055                     | 8,8055                       | 9                    | 1             |
| <b>Agosto</b>     | 8,8269                     | 8,8269                       | 5.418                | 17            |
| <b>Septiembre</b> | 8,8245                     | 8,8245                       | 5.517                | 18            |
| <b>Octubre</b>    | 8,8172                     | 8,8172                       | 5.512                | 18            |
| <b>Noviembre</b>  | 8,8134                     | 8,8134                       | 5.510                | 18            |
| <b>Diciembre</b>  | 8,8093                     | 8,8093                       | 5.507                | 18            |

| Mes               | Año 2022                   |                              |                      |               |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
|                   | Valor libro<br>cuota (USD) | Valor mercado<br>cuota (USD) | Patrimonio<br>(MUSD) | N° Aportantes |
| <b>Enero</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Febrero</b>    | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Marzo</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Abril</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Mayo</b>       | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Junio</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Julio</b>      | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Agosto</b>     | -                          | -                            | -                    | -             |
| <b>Septiembre</b> | 9,9986                     | 9,9986                       | 592                  | 1             |
| <b>Octubre</b>    | 9,9903                     | 9,9903                       | 1.390                | 1             |
| <b>Noviembre</b>  | 9,9859                     | 9,9859                       | 3.842                | 4             |
| <b>Diciembre</b>  | 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 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

### **(36) Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 2024, la Sociedad Administradora renovó la Póliza de Seguro con Seguros Generales Suramericana. por UF 10.000, constituida a beneficio del fondo, y con vigencia hasta el 10 de enero de 2025.

Con fecha 02 de enero de 2024, el nuevo domicilio de Sartor Administradora General de Fondos S.A. será el siguiente: Cerro el plomo N° 6.000, oficina 503, comuna de Las Condes, Santiago, manteniendo teléfonos y correos electrónicos ya informados en la comisión para el Mercado Financiero.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 1 de enero 2024 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 2023**

| DESCRIPCIÓN  | MONTO INVERTIDO  |                    | TOTAL<br>MUSD | % INVERTIDO<br>SOBRE EL<br>TOTAL DE<br>ACTIVOS DEL<br>FONDO |
|--|------------------|--------------------|---------------|---|
|  | NACIONAL<br>MUSD | EXTRANJERO<br>MUSD |               |   |
| Acciones de sociedades anónimas abiertas   | -                | -                  | -             | -   |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones<br>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<br>instituciones financieras         | -                | -                  | -             | -   |
| Carteras de crédito o de cobranzas   | -                | -                  | -             | -   |
| Títulos emitidos o garantizados por Estados o<br>Bancos Centrales                  | -                | -                  | -             | -   |
| Otros títulos de deuda   | -                | -                  | -             | -   |
| Acciones no registradas  | -                | 10.000             | 10.000        | 99,7904%  |
| 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  | -                | -                  | -             | -   |
| <b>Totales</b>   | -                | <b>10.000</b>      | <b>10.000</b> | <b>99,7904%</b>   |

# FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA

## ANEXO 1

### Estados Complementarios a los Estados Financieros

#### B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

| DESCRIPCIÓN   | 01-01-2023  | 01-02-2022  |
|---|-------------|-------------|
|   | 31-12-2023  | 31-12-2022  |
|   | MUSD        | MUSD        |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>               | -           | <b>165</b>  |
| 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)        |
| <b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                            | -           | -           |
| 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                                       | -           | -           |
| <b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                           | <b>3</b>    | -           |
| 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                                       | 3           | -           |
| <b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>   | <b>(71)</b> | <b>(43)</b> |
| Gastos financieros  | -           | -           |
| Comisión de la sociedad administradora                                | (23)        | (25)        |
| Remuneración del comité de vigilancia                                 | (10)        | (7)         |
| Gastos operacionales de cargo del fondo                               | (38)        | (11)        |
| Otros gastos  | -           | -           |
| <b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>   | -           | <b>89</b>   |
| <b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>                                   | <b>(68)</b> | <b>211</b>  |

# 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  | 01-01-2023   | 01-02-2022   |
|--|--------------|--------------|
|  | 31-12-2023   | 31-12-2022   |
|  | MUSD         | MUSD         |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>                    | <b>(71)</b>  | <b>122</b>   |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones                   | -            | 165          |
| Pérdida no realizada de inversiones (menos)                        | -            | -            |
| Gastos del ejercicio (menos)                                       | (71)         | (43)         |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)                 | -            | -            |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)                                     | -            | (224)        |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b> | <b>(102)</b> | <b>-</b>     |
| <b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>                 | <b>(87)</b>  | <b>-</b>     |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial                | (80)         | -            |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio                | -            | -            |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)         | (7)          | -            |
| Dividendos definitivos declarados (menos)                          | -            | -            |
| <b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>                         | <b>(15)</b>  | <b>-</b>     |
| Pérdida devengada acumulada inicial (menos)                        | (22)         | -            |
| Abono a pérdida devengada acumulada (más)                          | 7            | -            |
| <b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>                      | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (más)                       | -            | -            |
| Por pérdida devengada en el ejercicio (más)                        | -            | -            |
| <b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>                             | <b>(173)</b> | <b>(102)</b> |