

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN

PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Santiago, Chile

*Por el período comprendido entre el 30 de agosto y el 31
de diciembre de 2024*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Por el período comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera	2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujo de Efectivo	5

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024 y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con Normas e Instrucciones de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 a).

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 Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** 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 – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2 a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

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 anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la 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 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.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 la Administradora de **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** 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 Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por 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. 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 Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas**. 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 Administradora de **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas**, 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 Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas** 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.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

Santiago, Chile
28 de marzo de 2025

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024

	Nota	31.12.2024 M\$
Activos Corrientes		
Efectivo y efectivo equivalente	7	4.592.889
Activos financieros a costo amortizado	10	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	19a	25.120
Total Activos Corrientes		4.618.009
Activos No corrientes		
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	785.000
Activos financieros a costo amortizado	10	6.021.763
Total Activos No Corrientes		6.806.763
Total de Activos		11.424.772
Pasivos Corrientes		
Remuneraciones sociedad administradora	18	16.200
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	27.262
Otros documentos y cuentas por pagar	19b	-
Total Pasivo		43.462
Patrimonio Neto		
Aportes		11.397.402
Resultados acumulados		-
Resultados del ejercicio		(16.092)
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		11.381.310
Total Pasivos y Patrimonio Neto		11.424.772

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

	Nota	30.08.2024 al 31.12.2024
Ingresos/pérdidas de actividades operacionales		M\$
Intereses y reajustes	21	26.070
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		165.158
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Otros		-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		191.228
Gastos		
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de administración	29b	(197.584)
Otros gastos de operación	32	(9.736)
Total gastos de operación		(207.320)
Utilidad/(Pérdida) de la operación		(16.092)
Costos financieros (-)		-
Resultado del período		(16.092)
Otros resultados integrales		-
Total resultado integral		(16.092)

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

2024	Aportes M\$	Otras reservas		Resultados Acumulados M\$	Resultado del Ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Otras reservas M\$	Total M\$				
Saldo inicial al 30.08.2024	-	-	-	-	-	-	-
Cambios Contables	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	11.397.402	-	-	-	-	-	11.397.402
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(16.092)	-	(16.092)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2024	11.397.402	-	-	-	(16.092)	-	11.381.310

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Estados de Flujo de Efectivo (método directo)

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

	30.08.2024	
	al	
	31.12.2024	
	Nota	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Compra de activos financieros		(6.780.693)
Venta de activos financieros		-
Intereses, diferencias de cambios y reajustes recibidos		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		22.963
Pago de cuentas y documentos por pagar		(211.941)
Otros gastos de operación pagados		-
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(6.969.671)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos		-
Pago de préstamos		-
Aportes		11.397.402
Repartos de patrimonios		-
Reparto de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		11.397.402
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		4.427.731
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		165.158
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	4.592.889

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Índice

Nota 1 – Información general	8
Nota 2 – Bases de preparación.....	10
Nota 3 – Principales criterios contables significativos	13
Nota 4 – Cambios contables.....	22
Nota 5 – Política de inversión del Fondo.....	22
Nota 6 – Administración de riesgos	25
Nota 7 – Efectivo y efectivo equivalente:.....	29
Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.....	29
Nota 9 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	29
Nota 10 - Activos financieros a costo amortizado.....	30
Nota 11 – Inversiones valorizadas por el método de la participación	30
Nota 12 – Propiedades de inversión	32
Nota 13 – Ingresos anticipados	32
Nota 14 – Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	32
Nota 15 – Préstamos	32
Nota 16 – Otros pasivos financieros.....	32
Nota 17 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones.....	32
Nota 18 – Remuneraciones Sociedad Administradora	34
Nota 19 – Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	34
Nota 20 – Otros activos y otros pasivos	35
Nota 21 – Intereses y reajustes	35
Nota 22 – Cuotas emitidas	36
Nota 23 – Reparto de beneficios a los Aportantes	37
Nota 24 – Rentabilidad del Fondo.....	38
Nota 25 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones	38
Nota 26 – Excesos de inversión	38
Nota 27 – Gravámenes y prohibiciones	38
Nota 28 – Custodia de valores.....	39
Nota 29 – Partes relacionadas.....	39

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 30 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 3°A Ley N°18.815 – Artículo 226 Ley N°18.045).....	41
Nota 31 – Costos de transacción.....	41
Nota 32 – Otros gastos de operación.....	41
Nota 33 – Información estadística	42
Nota 34 – Información por segmentos	43
Nota 35 – Sanciones	43
Nota 36 – Valor económico de la cuota	43
Nota 37 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	43
Nota 38 – Hechos posteriores	44

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 1 – Información general

a) Razón social

Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas (en adelante Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas o el “Fondo”).

b) Domicilio legal de la Administradora

Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A. se encuentra domiciliado en Avenida Apoquindo número tres mil seiscientos, piso diez, Comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

c) Constitución del fondo

Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas, es un fondo de inversión No Rescatable, su RUT es 76.625.352-0 y RUN otorgado por la Comisión para el Mercado Financiero es 10576-7 con inicio de operaciones el 30 de agosto de 2024.

El reglamento interno del Fondo vigente fue depositado el 22 de agosto del 2024 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que posee la Comisión para el Mercado Financiero.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por primera vez con fecha 16 de enero de 2024. Con fecha 22 de agosto de 2024 fue depositado un nuevo texto refundido del Reglamento en el Registro Público de Depósito de Reglamento Interno que lleva la Comisión para el Mercado Financiero vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros.

Modificaciones al Reglamento Interno 2024:

- Se modifica el Título II. “POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN” en particular el Artículo Tres “Objeto del Fondo” eliminando la letra (C) que señala lo siguiente: (C) Cuotas de fondos mutuos: Cuotas de fondos mutuos de renta fija, tanto nacionales como extranjeros, que cumplan con lo indicado en el Artículo 7 del presente Reglamento, sin requerir que cumplan con otros límites de inversión o condiciones de diversificación.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 1 – Información general (continuación)

c) Constitución del fondo (continuación)

-No obstante la modificación de la política de inversión del reglamento interno de un fondo se considera transformación del mismo en conformidad a lo indicado en el párrafo segundo del Título III, de la NCG 365, para efectos de la fecha de entrada en vigencia de las modificaciones, considerando que en este caso el Fondo no tiene partícipes, el texto del nuevo Reglamento Interno comenzará a regir a partir del décimo (10) día hábil siguiente a su depósito en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos.

d) Objetivo

El objeto del Fondo será invertir directa o indirectamente en títulos representativos de capital o de deuda en sociedades que participen en la adquisición, desarrollo, operación, comercialización de bienes inmuebles en Chile, o bien cuyo objeto sea cualquier otra actividad o negocio inmobiliario en el territorio nacional.

Con el fin de cumplir con dicho objeto, el Fondo podrá constituir, participar o invertir en todo tipo de sociedades que lleven a cabo las actividades mencionadas en el párrafo precedente, pudiendo asimismo invertir en títulos de deuda emitidos por dichas sociedades.

e) Plazo de duración del fondo

El plazo de duración del Fondo será de 3 años, contados desde el inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo podrá ser prorrogado por períodos de 2 años, por acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo, con el voto favorable de la mayoría de las cuotas pagadas del Fondo. La asamblea en la cual se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con una anticipación mínima de treinta (30) días a la fecha de término del plazo original del Fondo o de cualquiera de sus prórrogas, según corresponda.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 1 – Información general (continuación)

f) Nemotécnico de la cuota

Las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, bajo los nemotécnicos, Serie B: CFIPRREOEB, Serie I: CFIPRREOEI y Serie O: CFIPRREOEO. Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

g) Grupo empresarial de la Administradora

Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas es administrado por Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A., que forma parte de Principal Financial Group, un conglomerado norteamericano de compañías de servicios financieros. Su matriz directa es Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y la controladora del grupo es Principal Financial Group Inc.

Nota 2 – Bases de preparación

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de estos Estados Financieros (los “Estados Financieros”) se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Declaración de cumplimiento

El fondo de inversión Renta Residencial Principal Amplo ha preparado los presentes estados financieros de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables de la Comisión para el mercado Financiero.

b) Aprobación Estados Financieros

El directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión N° 729 de Directorio el día 28 de marzo de 2025.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 2 – Bases de preparación (continuación)

c) Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 30 de agosto y el 31 de diciembre de 2024.

d) Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparado sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

e) Conversión de moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en Pesos Chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional, ya sea en pesos chilenos o en otro tipo de moneda, se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del Estado de Situación Financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a los resultados del ejercicio.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 2 – Bases de preparación (continuación)

e) Conversión de moneda extranjera (continuación)

iii. Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente a dólar que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda

	31.12.2024
	\$
Pesos Chilenos	996,46
Unidades de Fomento	38.416,69

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los presentes Estados Financieros, de acuerdo con las NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y montos para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a la estimación del valor justo de los activos financieros, para los que se han utilizado una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva.

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 en nota 3.2.9 Estimación del valor razonable.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 01 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	01 de enero de 2024
IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	01 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	01 de enero de 2024

b) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2025, y no han sido aplicados en la preparación de estos Estados financieros. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
IAS 21 Falta de intercambiabilidad	01 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y medición de los instrumentos financieros	01 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 Mejoras anuales a las IFRS	01 de enero de 2026
IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	01 de enero de 2027

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

b) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes (continuación)

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	01 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28 Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los Estados financieros de la Sociedad.

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros, 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.

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambio en resultado.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.2 Clasificación (continuación)

Se clasificará un activo como corriente cuando:

- (1) Espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- (2) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- (3) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa; o
- (4) El activo es efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la NIC 7), a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

El Fondo clasificará todos los demás activos como no corrientes. No está prohibido el uso de descripciones alternativas siempre que su significado sea claro.

El ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo, y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo.

Cuando el ciclo normal de la operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

3.2.3 Valorización del 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero representa el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de medición.

Cuando se utilizan técnicas de valoración, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles:

Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar

Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas del nivel 1

Nivel 3: Variables no observables en el mercado

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad 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. 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 la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en otros resultados integrales, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La Sociedad reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mide a Costo amortizado o a Valor Razonable con cambios en otro resultado integral, cuentas por cobrar por arrendamientos, activos por contrato o compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera.

La Sociedad medirá la corrección de valor por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial (evaluado sobre una base colectiva o individual) considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro.

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, la Sociedad medirá la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.6 Identificación y medición de deterioro (continuación)

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo en el periodo de presentación anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que deja de cumplirse el aumento del riesgo crediticio descrito en el segundo párrafo de este título, la Sociedad medirá, en la fecha de presentación actual, la corrección de valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

La Sociedad reconocerá en el resultado del ejercicio, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con IFRS 9.

La Sociedad no tiene activos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2024.

3.2.7 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.

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

Se considera como efectivo los saldos de caja y banco y como equivalente al efectivo otras inversiones o depósitos de corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor a su vencimiento, el que no supera los 3 meses. Al 31 de diciembre de 2024, este rubro se compone de saldos mantenidos en bancos y fondos mutuos de corto plazo (Money Market).

3.5 Estado de Flujos de Efectivo

En la preparación del estado de Flujos de Efectivo el Fondo, se define como flujo: entradas y salidas de dinero en efectivo; entendiendo por estos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente de la Sociedad.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.6 Remuneración de la sociedad administradora

Las comisiones que el Fondo debe pagar a la Sociedad Administradora se registran sobre base devengada y se calculan de acuerdo con la metodología establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

Para mayor detalle ver Nota 18 y Nota 29 letra a).

3.7 Aportes

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

3.8 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor se registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.9 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los fondos de inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio, o la cantidad superior que corresponda para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 26.3 del Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.9 Dividendos por pagar (continuación)

Se entenderá por Beneficios Netos Percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

Los dividendos deberán pagarse en dinero efectivo, vale vista bancario, cheque o transferencia electrónica a quienes se encuentren inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto (5) día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago.

Un aviso informando el monto, fecha y lugar de pago del reparto será comunicado a los Aportantes en igual fecha, en la forma señalada en el numeral 22.2 del Reglamento Interno.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios 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.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al cierre del respectivo trimestre o ejercicio anual, según sea el caso, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios 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 en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, a través de los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.10 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo.

Considerando lo anterior, no se ha causado un efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

3.11 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.

Nota 4 – Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 – Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, depositado por última vez el 22 de agosto del 2024 en la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Apoquindo 3600 Piso 10 y en nuestro sitio web www.principal.cl. La política de inversión es la siguiente:

El Fondo con el fin de dar cumplimiento a su objeto de inversión, podrá invertir sus recursos en los instrumentos indicados en el artículo 3° del Reglamento Interno, siempre con un límite global para todas estas inversiones sea superior a un 85% del activo total del Fondo:

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 5 – Política de Inversión del Fondo (continuación)

Con el fin de facilitar el manejo de caja de la parte no invertida en el activo referido en el numeral precedente, el Fondo podrá invertir con un límite del 15% del activo total del Fondo en los instrumentos que se indican a continuación:

(A) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación de sus activos.

(B) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, bonos, bonos subordinados, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias nacionales o extranjeras, o que sean emitidos por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción.

Asimismo, el Fondo podrá invertir -dentro de los límites que se señalan en el presente numeral- el producto que se obtenga de la enajenación de aquellos activos o instrumentos individualizados en el punto A y B precedentes y que se encuentren afectos a una garantía real.

Los límites indicados en el numeral 5.1. y en el numeral 5.2 del Reglamento Interno comenzarán a regir a partir de los quince meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo.

Los instrumentos en los cuales invertirá sus recursos el Fondo no requerirán de clasificación de riesgo, salvo en los casos que expresamente lo indique el presente Reglamento Interno.

Como política, el Fondo no hará diferenciaciones entre valores emitidos por sociedades anónimas que cuenten o no con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo 50 Bis de la Ley N°18.046, esto es, Comité de Directores.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en pesos moneda nacional y en dicha moneda estarán denominados los instrumentos en los que invierta el Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, no existirán limitaciones para la mantención de otras monedas o para que los instrumentos en los que invierta el Fondo estén denominados en otras monedas o en Unidades de Fomento, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión establecida en el presente Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 5 – Política de Inversión del Fondo (continuación)

Los recursos del Fondo podrán ser invertidos en cuotas de fondos fiscalizados por la CMF, que sean administrados por la misma Administradora o por otra Administradora, relacionada o no, según este término es definido en el artículo 100 de la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores.

El Fondo no tiene objetivos garantizados en términos de rentabilidad y seguridad de las inversiones.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, tanto en Chile como en el extranjero.

De conformidad con lo establecido en la letra h) del artículo 22 y el artículo 23 de la Ley, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes y derechos contractuales a la Administradora o sus personas relacionadas, en la medida que se cumpla alguna de las condiciones establecidas en la NCG N° 376, de 2015, o de la norma que la modifique o reemplace en el futuro.

Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados, serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se estará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 6 – Administración de riesgos

Gestión de riesgo financiero

El fondo de inversión, debido a su naturaleza, está expuesto a los siguientes riesgos financieros;

- a) Riesgo de mercado.
- b) Riesgo de liquidez.
- c) Riesgo sectorial.
- d) Riesgo de moneda.
- e) Riesgo de tasa de interés.
- f) Riesgo de derivados.
- g) Riesgo de crédito.
- h) Riesgo de precio.

En la presente nota se describe la exposición del fondo a cada uno de estos riesgos y los procedimientos del fondo para su medición y administración.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, en las tasas de interés, cambios de monedas extranjeras y precios de los instrumentos, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Este riesgo depende fundamentalmente de la volatilidad de los retornos de los diferentes tipos de activos financieros y de su correlación entre ellos.

Análisis de sensibilidad

A continuación, se muestra el impacto de cambios razonablemente posibles en los tipos de cambio, tasas de interés y precios de acciones o índices.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 6 – Administración de riesgos (continuación)

Gestión de riesgo financiero (continuación)

En el caso de los instrumentos de capitalización se hizo la simulación disminuyendo un 10% el precio de base en las tasas de los instrumentos. El impacto en el activo neto es el siguiente:

	Monto M\$	Monto modificado M\$	Diferencia
Cuotas de Fondos Mutuos Nacionales	4.590.819	4.131.737	-10,00%

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para el Fondo.

Al respecto la Administradora reconoce la relevancia de establecer medidas para mitigar este riesgo, por tanto, el fondo debe ser capaz en todo momento de hacerse cargo de sus compromisos, pagos por el ejercicio del derecho a retiro, pagos por disminuciones de capital y otros necesarios para el funcionamiento del fondo. Por este motivo estableció una política de liquidez que busca mitigar los siguientes riesgos:

- Que la cartera no tenga la liquidez necesaria para cumplir con los compromisos mencionados en el párrafo anterior.
- No poder realizar una transacción a ningún precio debido a que no hay suficiente actividad en el mercado para un instrumento en particular.
- Verse forzado a realizar una transacción a precios muy malos debido al bajo nivel de actividad en el mercado respecto de un instrumento en particular.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 6 – Administración de riesgos (continuación)

Gestión de riesgo financiero (continuación)

c) Riesgo sectorial

Este riesgo está asociado a las malas condiciones de mercado que puedan darse en un sector industrial en particular y por ende puede afectar la rentabilidad del fondo.

d) Riesgo de moneda

Este riesgo está asociado al impacto negativo en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio.

e) Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se refiere a la pérdida a raíz de los movimientos de los tipos de interés. Hace referencia al riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee instrumentos expuestos a este tipo de riesgo.

f) Riesgo de derivados

Se refiere al riesgo de tener exposición a derivados cuya finalidad puede ser cobertura o inversión.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

g) Riesgo de crédito

Se refiere al riesgo de pérdida que sufriría el Fondo, en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma, resultando una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente de los instrumentos de deuda mantenidos y del efectivo equivalente.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee instrumentos expuestos a este tipo de riesgo.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 6 – Administración de riesgos (continuación)

Gestión de riesgo financiero (continuación)

h) Riesgo de Precio

A) Definición: Se entiende por riesgo de precio, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de las posiciones mantenidas en cartera por el Fondo.

(B) Exposición global: Durante el período informado, el total de las inversiones del Fondo se encuentra expuesta a la volatilidad del precio del Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas en el cual mantiene el 100% de sus inversiones.

(C) Forma de administrar y mitigar el riesgo: El Fondo administra su exposición al riesgo de precio mediante el monitoreo trimestral de los Estados Financieros del Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 7 – Efectivo y efectivo equivalente:

a) La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2024
	M\$
Bancos	2.070
Fondos Mutuos	4.590.819
Total	4.592.889

b) El detalle por tipo de moneda es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

Efectivo y efectivo equivalente	Tipo de moneda	Número cuotas	Valor cuota	31.12.2024
				M\$
Banco	\$ CLP	-	-	2.070
Fondo Mutuo Santander Money Market	\$ CLP	3.347.658,5676	1.371,3522	4.590.819
Total Efectivo y efectivo equivalente				4.592.889

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

Nota 9 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 10 - Activos financieros a costo amortizado

a) Composición de la cartera en millones de pesos

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024			
	Nacional	Extranjero	Total S\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Títulos de Deuda				
Depósito 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 cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	6.021.763	-	6.021.763	52,7080%
Subtotal	6.021.763	-	6.021.763	52,7080%
Inversiones No Registradas				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	6.021.763	-	6.021.763	52,7080%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 11 – Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene las siguientes inversiones valorizadas por el método de la participación.

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31 de diciembre de 2024														
Inversión en	RUT	País de Origen	Moneda Funcional	Porcentaje de Participación	Activos Corrientes M\$	Activos No Corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos Corrientes M\$	Pasivos No Corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Patrimonio M\$	Ingresos M\$	Gastos M\$	Resultado del Ejercicio M\$
Vicuña SpA	77.971.026-2	Chile	\$	100,00%	-	785.000	785.000	-	-	-	785.000	-	-	-

a) Movimientos

31 de diciembre de 2024									
Inversión en	RUT	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
Vicuña SpA	77.971.026-2	-	-	-	-	785.000	-	-	785.000

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 12 – Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta saldo en el rubro de propiedades de inversión.

Nota 13 – Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta saldo por ingresos anticipados.

Nota 14 – Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 – Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta préstamos.

Nota 16 – Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

Nota 17 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 17 – Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Conceptos	31.12.2024 M\$
Auditoría	3.073
Bolsa de Comercio	224
Servicio de Custodia	765
Otros	23.200
Total	27.262

Detalle al 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Vencimientos			
					Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
					M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría Externa	83.110.800-2	Surlatina Auditores	Chile	Pesos	-	3.073	-	3.073
Bolsa de Comercio	90.249.000-0	Bolsa de Santiago	Chile	Pesos	-	224	-	224
Servicio de Custodia	-	-	Chile	Pesos	-	765	-	765
Otros	-	-	Chile	Pesos	-	23.200	-	23.200
Total					-	27.262	-	27.262

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 18 – Remuneraciones Sociedad Administradora

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle de las Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024 M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	16.200
Total	16.200

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2024, la que es pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros diez días del mes siguiente.

Nota 19 – Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta las siguientes transacciones en el rubro:

Conceptos	31.12.2024 M\$
Transacciones por cobrar a Vicuña SpA	25.120
Total	25.120

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 20 – Otros activos y otros pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 21 – Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta los siguientes movimientos:

Concepto	31.12.2024	01.10.2024 al 31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Intereses devengados en títulos de deuda	16.303	16.303
Reajustes	9.767	9.767
Total	26.070	26.070

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 22 – Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 301.858 al 31 de diciembre de 2024, con un valor de M\$37.682,2943 por cuota para la serie B y M\$37.824,2493 por cuota para la serie I.

Serie B

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	255.309	255.309	255.309

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 30.08.2024	-	-	-	-
Emisiones del período	-	255.309	255.309	255.309
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2024	-	255.309	255.309	255.309

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie I

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	46.549	46.549	46.549

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 30.08.2024	-	-	-	-
Emisiones del período	-	46.549	46.549	46.549
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2024	-	46.549	46.549	46.549

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 23 – Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no ha distribuido beneficios en el período terminado al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
		Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie B	Nominal	(0,1687)%	-	-
Serie B	Real	(1,9117)%	-	-

Serie	Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
		Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Serie I	Nominal	0,2074%	-	-
Serie I	Real	(1,5421)%	-	-

(*) La rentabilidad para el período actual del fondo se calcula tomando la variación entre el valor cuota del día 31 de diciembre de 2024 y el 30 de agosto de 2024.

(**) No presenta rentabilidad de los últimos 12 meses y 24 meses, ya que el Fondo inició operaciones el 30 de agosto de 2024.

Nota 25 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha tenido inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 – Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha tenido excesos de inversión y/o incumplimientos en sus límites de inversión.

Nota 27 – Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 28 – Custodia de valores

El detalle de la custodia de valores del fondo en los términos solicitados en el título VI de la Norma de Carácter General N°235 de la Comisión para el mercado financiero es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodia (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MU\$\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otros Entidades	6.806.763	100,0000%	59,5790%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	6.806.763	100,0000%	59,5790%	-	-	-

Nota 29 – 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 29 – Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración una remuneración fija mensual equivalente a un doceavo de hasta 1,8%, IVA incluido, del valor del patrimonio de la Serie B del Fondo, a un doceavo de hasta 1,19%, IVA incluido, del valor del patrimonio de la Serie I del Fondo y no percibirá remuneración por la administración de la Serie O del Fondo.

Esta remuneración fija por Administración será deducida mensualmente del patrimonio de cada serie del Fondo, y será pagada por periodos vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. Esta remuneración incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

El total de Remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2024, ascendió a M\$ 197.584.

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del ejercicio	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 \$	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	2.784	-	2.784	104.908	0,9218
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 30 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 3°A Ley N°18.815 – Artículo 226 Ley N°18.045)

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Administradora ha contratado pólizas de seguros de garantía con vigencia de un año y vencimiento al 10 de enero de 2025 para dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3ª de la Ley N°18.815 y artículo 226 de la Ley N°18.045 de 1981. El detalle se muestra a continuación:

Naturaleza	Emisor	Representante de beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000,00	13.02.2024-10.01.2025

Dicha póliza fue renovada para el siguiente período el 10 de enero de 2025.

Nota 31 – Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo no presenta saldo por costos de transacción.

Nota 32 – Otros gastos de operación

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en el reglamento interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	31.12.2024	01.10.2024 al 31.12.2024
	M\$	M\$
Asesorías	5.675	5.675
Auditoría	3.073	2.267
Bolsa de Comercio	223	223
Custodia	765	724
Total	9.736	8.889
% sobre el activo del fondo	0,0852%	0,0778%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 33 – Información estadística

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio \$	N° Aportantes
Serie B	Enero	-	-	-	-
Serie B	Febrero	-	-	-	-
Serie B	Marzo	-	-	-	-
Serie B	Abril	-	-	-	-
Serie B	Mayo	-	-	-	-
Serie B	Junio	-	-	-	-
Serie B	Julio	-	-	-	-
Serie B	Agosto	37.745,9700	37.745,9700	6.223.329	179
Serie B	Septiembre	37.818,0209	37.818,0209	7.829.087	225
Serie B	Octubre	37.457,3511	37.457,3511	9.563.198	271
Serie B	Noviembre	37.548,3475	37.548,3475	9.586.431	271
Serie B	Diciembre	37.682,2943	37.682,2943	9.620.629	271

Serie	Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio \$	N° Aportantes
Serie I	Enero	-	-	-	-
Serie I	Febrero	-	-	-	-
Serie I	Marzo	-	-	-	-
Serie I	Abril	-	-	-	-
Serie I	Mayo	-	-	-	-
Serie I	Junio	-	-	-	-
Serie I	Julio	-	-	-	-
Serie I	Agosto	37.745,9700	37.745,9700	1.756.962	4
Serie I	Septiembre	37.869,5458	37.869,5458	1.762.789	4
Serie I	Octubre	37.560,2054	37.560,2054	1.748.390	4
Serie I	Noviembre	37.670,6199	37.670,6199	1.753.529	4
Serie I	Diciembre	37.824,2493	37.824,2493	1.760.681	4

(*) El Fondo no presenta información estadística entre los meses de enero y julio para las Series B e I, ya que inició operaciones el 30 de agosto del 2024.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
B	255.309	37.682,2943	9.620.629
I	46.549	37.824,2493	1.760.681
Total	-	-	11.381.310

Nota 34 – Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta información por segmentos.

Nota 35 – Sanciones

Durante el 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no fueron objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

Nota 36 – Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee inversiones para las cuales aplique efectuar valorizaciones económicas de la cuota.

Nota 37 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

Nota 38 – Hechos posteriores

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES 31 DICIEMBRE 2024				
Descripción	Monto invertido		Total M\$	% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$		
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
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 y concesionarias	785.000	-	785.000	6,8710%
Otras inversiones	6.021.763	-	6.021.763	52,7080%
Total	6.806.763	-	6.803.763	59,5790%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	31.12.2024 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
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	-
Otros	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	26.070
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	26.070
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(207.320)
Gastos financieros	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(197.584)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9.736)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	165.158
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(16.092)

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo comprendido entre el 30 de agosto y 31 de diciembre de 2024

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	
Descripción	31.12.2024 M\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(207.320)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(207.320)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(207.320)