

Santiago, 7 de mayo de 2026

Señores Aportantes

Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas

Presente

Ref.: Informe de Comité de Vigilancia a los señores Aportantes

Estimados señores Aportantes:

De acuerdo con lo establecido en la Ley N° 20.712, el Comité de Vigilancia del fondo Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas, integrado por los señores Jaime Loayza O'Connor, Aníbal Silva Streeter y Christian Schiessler García, presenta a los señores Aportantes el informe correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de mayo de 2025 y la fecha de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

El presente informe da cuenta de las actividades de fiscalización realizadas por este Comité, los resultados de la auditoría externa, la evolución patrimonial durante el ejercicio 2025, y las propuestas para la designación de auditor externo para el ejercicio 2026.



[CHRISTIAN SCHIESSLER \(May 13, 2026 19:36:46 EDT\)](#)

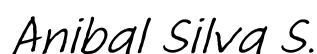
Christian Schiessler G.

Miembro CDV



Jaime Loayza O'C.An

Miembro CDVMiembro CDV



[Anibal Silva S. \(May 11, 2026 22:27:21 EDT\)](#)

Aníbal Silva S.

Miembro CDV

INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

FONDO DE INVERSIÓN PRINCIPAL REAL ESTATE OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

Ejercicio 2025

I. Constitución del Comité de Vigilancia

En la Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 28 de mayo de 2025, se eligieron como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo a don Jaime Loayza O'Connor, don Aníbal Silva Streeter y don Christian Schiessler García, fijándose una remuneración de 15 Unidades de Fomento brutas por sesión, con un máximo de 5 sesiones remuneradas, y aprobándose un presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia de 200 Unidades de Fomento para el ejercicio 2025.

Durante el ejercicio 2025 no se incurrió en gastos con cargo al presupuesto del Comité de Vigilancia, distintos de la remuneración de sus miembros.

II. Sesiones del Comité de Vigilancia

Durante el período, el Comité celebró 5 sesiones de manera remota vía Microsoft Teams, con la asistencia de los tres miembros del Comité y representantes de la Administradora.

Fecha	Temas principales
14 de julio de 2025 (Sesión Q1)	Revisión situación del Fondo al 1T2025.
17 de octubre de 2025 (Sesión Q2)	Revisión situación del Fondo al 2T2025. Información sobre contratación de Sitka Advisors para asesoría metodológica de valorización.
16 de enero de 2026 (Sesión Q3)	Revisión situación del Fondo al 3T2025. Información sobre la implementación, en octubre de 2025, de la nueva metodología de valorización recomendada por Sitka Advisors.
17 de abril de 2026 (Sesión Q4)	Revisión situación del Fondo al 4T2025.
17 de abril de 2026 (Sesión Auditores)	Presentación de resultados de auditoría y respuestas al cuestionario del CDV por Grant Thornton.

En cada sesión la Administradora presentó al Comité un informe trimestral que cubrió las siguientes materias: exposición del registro de aportantes del Fondo y movimientos patrimoniales, cumplimiento de la política y límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno, detalle de gastos del Fondo — incluyendo la remuneración fija de la Administradora, la remuneración por estructuración y otros gastos de operación, revisión de los estados financieros del trimestre, evolución del valor cuota y rentabilidad de cada serie del Fondo, hechos relevantes del período y bitácora de comunicaciones con los aportantes.

Adicionalmente, el Comité fue informado por parte de la Administradora respecto del portafolio de inversiones del Fondo — estructurado como deuda privada con respaldo en activos inmobiliarios mediante pagarés y participaciones de capital preferente en sociedades operativas —, y del trabajo realizado por el valorizador externo Sitka Advisors para la implementación de una nueva metodología

de valorización de las acciones de capital preferente, basada en el contrato de recompra futura suscrito con cada deudor en lugar del valor patrimonial de la sociedad operativa.

III. Auditoría Externa

En la Asamblea Ordinaria de Aportantes del 28 de mayo de 2025, se designó a Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada como empresa de auditoría externa del Fondo para el ejercicio 2025, con un presupuesto de 130 Unidades de Fomento (incluyendo las filiales del Fondo).

Los auditores de Grant Thornton fueron citados a la sesión extraordinaria del Comité del 17 de abril de 2026, donde presentaron los resultados de la auditoría y las respuestas al cuestionario que el Comité de Vigilancia le había hecho llegar con anterioridad..

Con fecha 27 de marzo de 2026, el socio Robinson Lizana Tapia de Grant Thornton Auditoría y Servicios Ltda. emitió la siguiente opinión sobre los estados financieros del Fondo:

“En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.”

Adicionalmente, el informe del auditor incluye el siguiente párrafo de énfasis:

“Como se describe en la Nota N°3.1 a los estados financieros adjuntos el Fondo mantiene una inversión en dos sociedades en las cuales posee control conjunto. El importe de estas inversiones se mide de acuerdo con los supuestos y elementos señalados en dicha nota, los cuales están expuestos a cambios que podrían afectar la estimación del valor de la mencionada inversión. No se modifica nuestra opinión con respecto a ese asunto.”

IV. Evolución del Fondo

El Fondo inició sus operaciones el 30 de agosto de 2024 y tiene por objeto invertir, directa o indirectamente, en deuda privada con respaldo en activos inmobiliarios y en participaciones de capital preferente en sociedades del rubro inmobiliario, principalmente a través de pagarés y acciones de sociedades operativas, todas con obligación de recompra futura por parte del deudor.

Durante el ejercicio 2025, la Administradora contrató a Sitka Advisors como asesor metodológico para la valorización de las acciones de capital preferente del Fondo. La nueva metodología, basada en el valor del contrato de recompra futura — que devenga en el tiempo conforme a la tasa de financiamiento acordada con cada deudor — en lugar del valor patrimonial de la sociedad operativa, fue implementada en octubre de 2025 y aplicada en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025.

A continuación se presenta un resumen comparativo de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según los estados financieros auditados.

Estado de Situación Financiera

	31-12-2025 (M\$)	31-12-2024 (M\$)
Total Activos	14.492.115	11.424.772

	31-12-2025 (M\$)	31-12-2024 (M\$)
Total Pasivos	105.304	43.462
Total Patrimonio Neto	14.386.811	11.381.310

Estado de Resultados Integrales

	01-01-2025 al 31-12-2025 (M\$)	30-08-2024 al 31-12-2024 (M\$)
Intereses y reajustes	1.007.261	26.070
Diferencias de cambio sobre efectivo	33.137	165.158
Cambios netos en valor razonable	357.503	—
Otros ingresos	6.103	—
Total ingresos netos de la operación	1.404.004	191.228
Gastos de operación	(265.795)	(207.320)
Resultado del ejercicio	1.138.209	(16.092)

El Fondo registró un resultado positivo de M\$ 1.138.209 en el ejercicio 2025 (M\$ –16.092 en el ejercicio anterior, que correspondió al período de inicio de operaciones desde el 30 de agosto de 2024), explicado principalmente por intereses y reajustes devengados sobre los pagarés del portafolio por M\$ 1.007.261, y por cambios netos positivos en el valor razonable de los activos financieros por M\$ 357.503 — reflejando el efecto de la nueva metodología de valorización implementada en octubre de 2025. El patrimonio neto creció de M\$ 11.381.310 a M\$ 14.386.811, debido a aportes de capital del período por M\$ 2.255.292, parcialmente compensados por el reparto de dividendos provisorios por M\$ 388.000. La moneda funcional del Fondo es el peso chileno.

V. Cumplimiento del Reglamento Interno

En cada una de las sesiones trimestrales, el Comité revisó el cumplimiento de la política de inversión y los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno del Fondo. La Administradora hizo presente al Comité la existencia de un período de gracia (waiver) de un año desde el depósito del Reglamento Interno en agosto de 2024, durante el cual el Fondo no se encuentra obligado a cumplir con la totalidad de los límites de inversión. Mediante carta firmada por el Gerente General se confirmó al Comité que durante el ejercicio 2025 no hubo sanciones, oficios ni multas relacionadas al Fondo por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

Adicionalmente, el Comité envió a la Administradora un cuestionario cuyas respuestas fueron remitidas al Comité previo a la sesión del 17 de abril de 2026. El cuestionario tuvo por objeto obtener antecedentes y declaraciones sobre, entre otras materias: la certificación de la información proporcionada por la Administradora al Comité, a los aportantes y a los auditores externos; la declaración del Gerente General respecto del cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo, de la Ley N° 20.712 y del marco legal chileno; el cumplimiento del patrimonio mínimo de la Administradora y la constitución de la garantía en beneficio del Fondo; el cumplimiento de los artículos 8, 18, 21 y 98

de la Ley N° 20.712; el cumplimiento del Título XXI de la Ley N° 18.045 sobre uso de información privilegiada y transacciones con empresas relacionadas; la política y eventuales casos de conflictos de interés; los mecanismos de control interno y de envío de información a aportantes y a la CMF; la gestión de riesgos tecnológicos, de ciberseguridad y de continuidad operacional; el cumplimiento tributario de las operaciones del Fondo; los efectos sobre los activos del Fondo de eventos económicos, financieros y de mercado relevantes; y el estado de implementación, por parte de la Administradora, de los cambios normativos recientes, en particular la Ley N° 21.595, la Ley N° 19.628, la Ley N° 21.719 y las Normas de Carácter General N° 461, 501, 503, 507, 510, 519, 527 y 529 de la CMF. No se observaron situaciones relevantes que informar.

VI. Licitación Auditoría 2026

Para el proceso de designación de auditoría externa del ejercicio 2026, el Comité de Vigilancia recibió 4 cotizaciones, todas con honorarios exentos de IVA, y seleccionó la siguiente terna correspondiente a las 3 ofertas de menor costo total:

Entidad	HLB Surlatina (UF)	Grant Thornton (UF)	EY (UF)
Fondo (10576)	70	100	180
Vicuña SpA	40	60	200
Total (UF)	110	160	380

VII. Garantía

De conformidad con lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 125 y los artículos 12, 13 y 14 de la Ley N° 20.712, la Administradora constituyó las siguientes garantías en beneficio del Fondo:

Póliza durante el ejercicio 2025

Compañía aseguradora	N° Póliza	Vigencia	Monto (UF)
Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	225100094	10-01-2025 al 10-01-2026	10.000

Póliza vigente actual

Compañía aseguradora	N° Póliza	Vigencia	Monto (UF)
Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	226100032	10-01-2026 al 10-01-2027	10.000

VIII. Conflictos de Interés

Durante el ejercicio 2025, no se informaron situaciones de conflictos de interés que afectaran al Fondo o a sus aportantes, ni tampoco situaciones de uso de información privilegiada por parte de personas relacionadas a la Administradora. Por su parte los auditores externos señalan no tener situaciones que comentar al respecto.

IX. Opinión del Comité sobre la Gestión

Con base en la información revisada durante las cinco sesiones del período, los antecedentes proporcionados por la Administradora, los resultados de la auditoría externa realizada por Grant Thornton, y las respuestas a los cuestionarios del Comité, es opinión de este Comité de Vigilancia que Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A. ha dado cumplimiento a lo dispuesto en los literales a), b) y c) del artículo 70 de la Ley N° 20.712, esto es: (a) al cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo; (b) a la entrega de información a los aportantes de manera suficiente, veraz y oportuna; y (c) a la realización de inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo de acuerdo con la ley, su reglamento y el Reglamento Interno del Fondo. En consecuencia, el Comité considera que la Administradora ha gestionado el Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas de manera adecuada durante el ejercicio 2025, no existiendo observaciones que informar a los señores Aportantes.

X. Documentos Adjuntos

Se adjuntan los siguientes documentos de respaldo:

1. Cuestionario del CDV a la Administradora con respuestas de Principal AGF
2. Cuestionario del CDV al auditor externo con respuestas de Grant Thornton
3. Propuestas de auditoría 2026