

Santiago, 12 de mayo de 2025

Señores Aportantes  
Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas  
Presente

Referencia: Informe de Comité de Vigilancia a los señores Aportantes

De nuestra consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas, el Comité de Vigilancia, integrado por los señores los señores Anibal Silva Streeter, Christian Schiessler García y Jaime Loayza O'Connor, eleva a su consideración el informe que se adjunta a la presente y que corresponde a la gestión de control del Fondo para el período comprendido entre el 28 de octubre de 2024 y la fecha de este informe.

Los miembros del Comité de Vigilancia quedan a su disposición para cualquier aclaración que requiera dicho informe.

Les saludan atentamente,

**Anibal Silva Streeter      Christian Schiessler García      Jaime Loayza O'Connor**

**Comité de Vigilancia  
Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas**

## **Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas Informe del Comité de Vigilancia**

Los miembros que integran el Comité de Vigilancia de Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas (el “Fondo” en lo sucesivo), administrado por Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” en lo sucesivo), en cumplimiento de la normativa vigente presentan el siguiente informe a los señores aportantes para el período comprendido entre el 28 de octubre de 2024 y la fecha de este informe.

### **I. Constitución del Comité de Vigilancia**

El Fondo inicio operaciones el 30 de agosto de 2024. Con fecha 28 de octubre de 2024 la Administradora nombró en sus cargos a los siguientes miembros del Comité: los señores Anibal Silva Streeter, Christian Schiessler García y Jaime Loayza O’Connor.

### **II. Sesiones del Comité de Vigilancia:**

El Comité se reunió en total en 4 oportunidades:

- 14 de enero de 2025, con la Administradora para revisar el tercer trimestre de 2024.
- 14 de abril de 2025, con la Administradora para revisar el cuarto trimestre de 2024.
- 14 de abril de 2025, con los auditores del Fondo
- 12 de mayo de 2025, con el propósito de evaluar la información del periodo y confeccionar el presente informe.

Las sesiones del Comité con la Administradora se desarrollaron de acuerdo al formato acordado con la Sociedad Administradora, el que considera la revisión exhaustiva de los aspectos considerados en el Reglamento Interno del Fondo. De esta forma, se revisó la política de inversión, la política de liquidez, la política de endeudamiento, los estados financieros (FECU), la comisión de administración, los gastos de cargo del fondo, la política de reparto de beneficios, la entrega de información obligatoria a los aportantes y el registro de aportantes.

Este Comité solicitó en cada reunión a los representantes de la Administradora, que informaran sobre la existencia de algún hecho que implicase incumplimiento o falta de las disposiciones del reglamento Interno, o de cualquier contingencia o amenaza al patrimonio del Fondo de Inversiones que no se encontrase reflejado en los EEEF. La respuesta de la Administradora del Fondo, fue siempre que no existían hechos relevantes que informar, más allá de los habituales en el desarrollo de los negocios.

### **III. Auditoría Surlatina Auditores Limitada**

El Comité de Vigilancia envió un cuestionario a los auditores Surlatina con una serie de consultas solicitando que se hiciera llegar una respuesta formal a través de un Informe escrito, en el que se expresara su opinión respecto de cada una de las consultas planteadas.

Este Comité de Vigilancia estima que las respuestas entregadas por los auditores y que dicen relación con el cumplimiento de la Ley N°20.712 y del Reglamento Interno del Fondo, son satisfactorias.

Surlatina revisó y recalculó las Comisiones, como también revisó los gastos del Fondo y su correspondencia con los autorizados por el Reglamento Interno, sin encontrar observaciones.

Finalmente, y respecto al resultado de la Auditoría realizada por Surlatina, de acuerdo al informe entregado, no presentó observaciones. En particular los Auditores concluyeron lo siguiente: *“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).”*.

Surlatina incorporó a su opinión el siguiente énfasis: *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..*

Se adjunta a este Informe, copia de las respuestas al cuestionario enviado en consulta a los Auditores.

En forma complementaria, este Comité le hizo llegar a la Sociedad Administradora un cuestionario con la finalidad de asegurar el cumplimiento de exigencias del Reglamento Interno y la normativa vigente. La Administradora hizo llegar respuesta a la misma, la que se adjunta a este documento.

### **IV. Cumplimiento del Objeto de Inversión:**

De acuerdo a lo establecido en la ley, este Comité de Vigilancia declara que, basados en la información entregada por la Sociedad Administradora y por los Auditores Externos, se ha dado cumplimiento pleno al Reglamento Interno del Fondo.

### **V. Gastos del Comité de Vigilancia**

Durante el ejercicio en análisis, el Comité no hizo uso de los fondos de que dispone.

## **VI. Aspectos relacionados con la evolución del Fondo**

El patrimonio al 31 de diciembre de 2024 alcanza M\$ 11.381.310 que se compara con al 31 de diciembre de 2023 y un resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 de M\$ (16.092) que se compara con un resultado equivalente a al 31 de diciembre de 2023.

## **VII. Licitación del servicio de auditoría del Fondo.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 73, letra e), de la Ley N.º 20.712, el Comité de Vigilancia debe proponer una terna para la contratación de los servicios de auditoría externa del Fondo.

En cumplimiento de lo anterior, el Comité de Vigilancia solicitó a la Administración someter a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes la designación del servicio de auditoría externa del Fondo para el año 2025, presentando para ello la siguiente lista de cotizaciones, resumida en el cuadro que se expone a continuación:

| <b>Empresa Auditora</b>          | <b>Propuesta Costo (UF)</b> |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Surlatina (incluye a Vicuña SpA) | 160                         |
| Grant Thornton                   | 130                         |
| KPMG*                            | 200+150                     |

KPMG distribuye 150 UF entre todos los fondos Principal que audite. En la tabla se cargó el total

Para mayor información se adjuntan a este informe copias de las tres cotizaciones, las cuales son exentas de IVA.

## **VIII. Garantía en favor de los Aportantes:**

Con fecha 14 de agosto de 2024, Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. endosó una póliza de garantía, emitida originalmente el 13 de febrero de 2024 para otro fondo, en favor de los aportantes por un monto de 10.000,00 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2025. Dicha póliza fue contratada con Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., designando al Banco Santander como Representante de los Beneficiarios.

Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2025 la Administradora renovó póliza de garantía en favor de los aportantes por un monto de 10.000,00 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2026. Dicha póliza fue contratada con Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., designando al Banco Santander como Representante de los Beneficiarios.

## **IX. Temas Relevantes:**

### Respecto a la Administración:

Existe una correcta coordinación de las reuniones ordinarias y extraordinarias del Comité de Vigilancia, con la entrega previa de los informes al Comité para su análisis.

Se mantiene una circularización oportuna de las actas del Comité, así como un adecuado seguimiento de los compromisos asumidos en sesiones anteriores. Asimismo, se destaca la participación activa de la Administradora en la entrega de respuestas a las consultas que se presentan.

Cabe señalar que este Comité consultó a los señores Auditores y a la propia AGF respecto al estado de implementación de las nuevas normas dictadas durante el periodo, de acuerdo a las respuestas entregadas podemos informar que no se han presentado observaciones relevantes al respecto.

#### Custodia de las Inversiones:

Las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2024 correspondían a liquidez invertida en un fondo de liquidez administrado por Santander y 3 inversiones en deuda privada, correspondientes al 52,71% del total de los activos, cuyos pagarés se encuentran en custodia en la AGF

#### Cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo:

En referencia al Cumplimiento del Artículo N.º 21 de la Ley N.º 20.712, relacionado con el cumplimiento de las políticas y normas del Reglamento Interno del Fondo, en su informe al respecto, Surlatina declaró que *“En nuestra opinión, las afirmaciones de Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A., que Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas ha cumplido con los requerimientos anteriormente mencionados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, están presentadas razonablemente en todos sus aspectos significativos”*.

### **X. Conclusiones Finales:**

Hemos revisado la información entregada por la Administración al Comité y a los Aportantes, hemos validado el cumplimiento de las políticas de inversión, de los márgenes, de la liquidez, del endeudamiento, de las operaciones relacionadas y del otorgamiento de garantías a terceros y la entrega de información veraz y oportuna a los Aportantes.

Asimismo, hemos revisado los gastos cargados al Fondo y las comisiones cobradas por los administradores. En este contexto los Auditores declararon haber revisado el 100% de los gastos y haber realizado el recálculo de las comisiones, sin encontrar observaciones.

En cuanto a la pandemia y los efectos de los conflictos internacionales no se han informado nuevas situaciones que reportar que impacten la cartera del Fondo, sin embargo, se recomienda hacer seguimiento a los eventuales efectos de las tasas arancelarias impuestas por EEUU.

Podemos indicar, basándonos en los antecedentes que se nos han presentado y la información entregada por la sociedad y los Auditores Externos, que no han surgido antecedentes que permitan suponer que la Administradora haya actuado en contravención a las normas que rigen esta actividad y en especial al Reglamento Interno de Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas.

Atentamente,

**Comité de Vigilancia**  
**Fondo de Inversión Principal Real Estate Oportunidades Estratégicas**

Se adjunta:

- (i) Copia de carta/Informe con respuesta de los Auditores a las consultas del Comité.
- (ii) Copia de carta con respuestas de la Sociedad Administradora a las consultas del Comité.
- (iii) Cotizaciones Auditores.