

Razón Social Auditores Externos : HLB Surlatina Chile (Surlatina Auditores Ltda.)  
RUT Auditores : 83.110.800-2

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Aportantes de:

**Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**

### Abstención de opinión

Fuimos contratados para efectuar una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, 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 y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

No expresamos una opinión sobre estos estados financieros de **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**. Debido a la importancia del asunto descrito en el párrafo siguiente de la "Base para la abstención de opinión", no hemos podido obtener suficiente y apropiada evidencia de auditoría para proporcionarnos una base para una opinión de auditoría.

### Base para la abstención de opinión

Al 31 de diciembre de 2024, el **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, presenta una inversión en Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, por un monto ascendente a MUSD 9.740 (ver nota 8 a). El criterio utilizado por la Administración para la valorización y revelación de esta inversión a valor razonable se presenta en Nota 3 a iii), en la que se menciona que fueron contratados dos valorizadores externos independientes quienes han señalado que no ha sido posible determinar de manera confiable el monto de esta inversión debido a diversas limitaciones identificadas durante el desarrollo de su trabajo, entre ellas, no poder acreditar la inexistencia de pasivos asociados. A la fecha de nuestro informe, no hemos podido obtener suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar de manera confiable el monto de esta inversión a valor razonable con efectos en resultados.

En Nota 25 de los estados financieros adjuntos, se presenta la rentabilidad obtenida por el **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, en los periodos que se indican en dicha nota. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría, que nos permita verificar de manera confiable la rentabilidad informada.

[www.hlbsurlatinachile.com](http://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](http://hlb.global)

En Nota 31 de los estados financieros adjuntos, se presenta el gasto por remuneración de administración del ejercicio 2024 de Sartor Administradora General de Fondos S.A. en Liquidación, la que ha sido determinada en base al criterio señalado en Nota 3 c). A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar la información intermedia del ejercicio 2024 en relación al patrimonio del Fondo, en el cual se basa la parte fija del gasto por remuneración de administración, por lo que no hemos podido determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación al gasto por remuneración de administración.

En Nota 34 de los estados financieros adjuntos, se presenta información estadística en relación al valor de las series de cuota del **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría, que nos permita verificar la información intermedia del ejercicio 2024, en relación al patrimonio del Fondo, por lo que no hemos podido determinar si cualquier ajuste podría haber sido necesario en relación con el valor de las series de cuota señalado en dicha nota.

### **Énfasis en un asunto – Liquidación sociedad Administradora**

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) revocó la autorización de existencia de Sartor Administradora General de Fondos S.A. por lo que a contar de esta fecha se encuentra en proceso de liquidación, subsistiendo como persona jurídica hasta la conclusión de dicho proceso, conforme a lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley N°18.046. A contar de esa fecha la Administración de la Sociedad Administradora se encuentra a cargo de un liquidador nombrado por la Comisión para el Mercado Financiero. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### **Énfasis en un asunto – Póliza de Garantía**

#### a) No renovación de Póliza de Garantía

Como se indica en la Nota 37 de los estados financieros adjuntos, mediante Hecho Esencial de fecha 13 de enero de 2025, se informa que con fecha 10 de enero de 2025 la Administración del **Fondo de inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** no ha podido renovar su póliza de fiel cumplimiento por no encontrar mercado para ello. Debido a lo anterior, el Fondo no mantiene la garantía vigente y se encuentra en incumplimiento del artículo N°12 de la Ley Única de Fondos.

#### b) Pago de Póliza de Garantía

Como se indica en la Nota 37 de los estados financieros adjuntos, con fecha 30 de julio de 2025 se informa que Seguros Generales Suramericana S.A. realizó el pago de la póliza vigente en el período 2024 por un monto asegurado de U.F 10.000. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### **Énfasis en un asunto – Cambio Sociedad Administradora**

En asamblea extraordinaria de aportantes, celebrada con fecha 24 de julio de 2025, la cual fue suspendida y reanudada con fecha 31 de julio de 2025, se aprobó el cambio de Sociedad Administradora del Fondo, designando para estos efectos a WEG Administradora General de Fondos de Inversión S.A.. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### **Otros asuntos – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023**

Los estados financieros de **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 28 de marzo de 2024.

## Otros asuntos – Abstención de Opinión por los Estados Complementarios

Fuimos contratados para efectuar una auditoría a los estados financieros del **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, lo que incorpora efectuar una revisión de consistencia a 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, que 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.

Al 31 de diciembre de 2024, no ha sido posible ejecutar procedimientos de auditoría y ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En consecuencia, no expresamos una opinión en relación a la consistencia de la mencionada información suplementaria, respecto de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

## Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración 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 Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** 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

Nuestra responsabilidad consiste en efectuar una auditoría de los estados financieros de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, y emitir un informe de auditoría. Sin embargo, debido a los asuntos descritos en la sección “Base para la abstención de opinión”, no pudimos obtener suficiente y apropiada evidencia de auditoría para proporcionarnos una base para una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

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.



Santiago, Chile  
10 de septiembre de 2025

Marco Opazo Herrera - Socio  
Rut: 9.989.364-8