

LAB

Capital

ESTADOS FINANCIEROS

FONDO DE INVERSIÓN

SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO

INMOBILIARIO USA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

SANTIAGO, CHILE | 2025

CONTENIDO

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo, Método directo
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

USD	: Cifras expresadas en dólares estadounidenses
MUSD	: Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses
UF	: Cifras expresadas en unidad de fomento
MUF	: Cifras expresadas en miles de unidades de fomento

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

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA

Denegación (abstención) de Opinión

Fuimos contratados para auditar los estados financieros de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

No expresamos una opinión sobre los estados financieros de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** Debido a la significatividad del asunto descrito en la sección Fundamento de la denegación (abstención) de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

Fundamento de la denegación (abstención) de opinión

Al 31 de diciembre de 2025, el **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA**, presenta una inversión en Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, por un monto ascendente a MUSD 9.673 (ver nota 8). Dicha inversión no se encuentra valorizada de acuerdo a los requerimientos establecidos por la Circular N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero. 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 26 de los estados financieros adjuntos, se presenta el gasto por remuneración de administración del periodo enero a agosto de 2025 de Sartor Administradora General de Fondos S.A. en Liquidación, la que ha sido determinada en base al criterio señalado en dicha nota. A la fecha de nuestro informe, no hemos obtenido suficiente y apropiada evidencia de auditoría que nos permita verificar la información de dicho periodo 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 con relación al gasto por remuneración de administración.

En Nota 21 de los estados financieros adjuntos, se presenta la rentabilidad obtenida por el **Fondo de Inversión Lab 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

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

En Nota 29 de los estados financieros adjuntos, se presenta información estadística con relación al valor de las series de cuota del **Fondo de Inversión Lab 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 del ejercicio 2025, en relación con el 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.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar a **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es llevar a cabo la auditoría de los estados financieros de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y emitir un informe del auditor. Sin embargo, debido a los asuntos descritos en la sección Fundamento de la denegación (abstención) de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

Somos independientes de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Énfasis en un asunto – Inversión a valor razonable

Como se describe en Nota 3.2.4 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

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 4 de agosto 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. (actualmente Lab Capital Administradora General de Fondos S.A.). No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Cambio de nombre Fondo de Inversión

Como se describe en Nota 1.3 a los estados financieros adjuntos, con fecha 14 de noviembre de 2025, en Asamblea extraordinaria del Fondo, se aprobó el cambio de nombre del Fondo, pasando de Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA a denominarse Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA. 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 27 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 Administradora del **Fondo de Inversión Lab 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 mantuvo la garantía vigente al 31 de diciembre de 2025, y se encontraba en incumplimiento del artículo N°12 de la Ley Única de Fondos. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

b) Renovación Póliza de Garantía

Como se indica en Nota 34 de los estados financieros adjuntos, con fecha 10 de enero de 2026, la Sociedad Administradora renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros AVLA Seguros de Crédito y Garantía S.A. a favor de los aportantes del fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2026 y hasta el 10 de enero de 2027. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de **Fondo de Inversión Lab Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA (antes Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA)** al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha. Debido a la importancia de los asuntos descritos en nuestro informe de fecha 10 de septiembre de 2025, nos abstuvimos de emitir una opinión sobre dichos estados financieros.

Otros asuntos – Abstención de Opinión por los Estados Complementarios

Fuimos contratados para efectuar una auditoría a los estados financieros del **Fondo de Inversión Lab 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 2025, 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 2025.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

Santiago, Chile
4 de mayo de 2026

Contenido

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	4
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL	9
1.1 OBJETIVO DEL FONDO	9
1.2 DEL FONDO Y SUS SERIES.....	10
1.3 REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.....	10
NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN	11
2.1 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	11
2.2 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.....	11
2.3 PERÍODO CUBIERTO	11
2.4 BASE DE MEDICIÓN.....	11
2.5 CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA	11
2.6 USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS	12
2.7 EMPRESA EN MARCHA.....	13
NOTA 3 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	13
3.1 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	13
3.2 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	15
NOTA 4 CAMBIOS CONTABLES	23
NOTA 5 POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	23
5.1 POLÍTICA DE INVERSIONES	23
NOTA 6 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	27
NOTA 7 EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	33
NOTA 8 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	34
NOTA 9 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	35
NOTA 10 VALORIZACIÓN DE INVERSIÓN	35
NOTA 11 INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	35
NOTA 12 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	35
NOTA 13 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	36
NOTA 14 PRÉSTAMOS	36
NOTA 15 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	36

NOTA 16	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	37
NOTA 17	INTERESES Y REAJUSTES	37
NOTA 18	OTROS INGRESOS/(PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN.....	38
NOTA 19	CUOTAS EMITIDAS	38
NOTA 20	REPARTOS DE BENEFICIOS Y PATRIMONIO A LOS APORTANTES	39
NOTA 21	RENTABILIDAD DEL FONDO	39
NOTA 22	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	40
NOTA 23	EXCESOS DE INVERSIÓN	40
NOTA 24	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	40
NOTA 25	CUSTODIA DE VALORES	40
NOTA 26	PARTES RELACIONADAS	41
26.1	REMUNERACIÓN POR ADMINISTRACIÓN	41
26.1	TENENCIA DE CUOTAS POR LA ADMINISTRADORA, ENTIDADES RELACIONADAS A LA MISMA Y OTROS.....	42
NOTA 27	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO	42
NOTA 28	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	42
NOTA 29	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	43
NOTA 30	SANCIONES.....	45
NOTA 31	VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	45
NOTA 32	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	45
NOTA 33	JUICIO Y CONTINGENCIAS.....	45
NOTA 34	MEDIO AMBIENTE	45
NOTA 35	HECHOS POSTERIORES	46
(A)	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	48
(B)	ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO.....	49
(C)	ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	50

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS	Notas	31.12.2025	31.12.2024
		MUSD	MUSD
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	(7)	296	1
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	(8)	9.673	9.740
Otros activos		1	1
Total, activos corrientes		<u>9.970</u>	<u>9.742</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Total, activos no corrientes		<u>-</u>	<u>-</u>
Total, activos		<u>9.970</u>	<u>9.742</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(15)	437	476
Remuneraciones Sociedad Administradora	(26)	10	16
Otros documentos y cuentas por pagar	(16)	19	21
Total, pasivos corrientes		<u>466</u>	<u>513</u>
Total, pasivos		<u>466</u>	<u>513</u>
PATRIMONIO NETO			
Aportes		10.729	9.608
Resultados acumulados		(379)	(81)
Resultado del ejercicio		(846)	(298)
Dividendos provisorios		-	-
Total, patrimonio neto		<u>9.504</u>	<u>9.229</u>
Total, pasivos y patrimonio neto		<u>9.970</u>	<u>9.742</u>

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Notas	01.01.2025 al	01.01.2024 al
		31.12.2025	31.12.2024
		MUSD	MUSD
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes		-	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencia de cambio sobre efectivo y efectivo equivalente		23	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		(1.188)	(260)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Otros	(18)	443	10
Total, ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(722)	(250)
Gastos			
Remuneración del comité de vigilancia		(11)	(14)
Comisión de administración	(26)	(61)	(23)
Costo de transacción		-	-
Otros gastos de operación	(28)	(52)	(11)
Total, gastos de operación		(124)	(48)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(846)	(298)
Costos financieros			
Utilidad antes de impuesto		(846)	(298)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(846)	(298)
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Total, otros resultados integrales		-	-
Total, resultado integral		(846)	(298)

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
 Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Otras reservas						Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD				
Saldo inicial 01.01.2025	9.608	-	-	-	-	-	(379)	-	-	9.229
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.608	-	-	-	-	-	(379)	-	-	9.229
Aportes	1.121	-	-	-	-	-	-	-	-	1.121
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(846)	-	(846)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2025	10.729	-	-	-	-	-	(379)	(846)	-	9.504

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
 Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN

	Otras reservas						Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	Aportes	Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD				
Saldo inicial 01.01.2024	9.608	-	-	-	-	-	(81)	-	-	9.527
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.608	-	-	-	-	-	(81)	-	-	9.527
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(298)	-	(298)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2024	9.608	-	-	-	-	-	(81)	(298)	-	9.229

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

	Notas	01.01.2025 al 31.12.2025	01.01.2024 al 31.12.2024
		MUSD	MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		(1.121)	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de operación pagados		(171)	(19)
Otros ingresos de operación percibidos	(18)	443	-
Flujo neto originado por (utilizado en) actividades de la operación		(849)	(19)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Aportes		1.121	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por (utilizado en) actividades de financiamiento		1.121	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		272	(19)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1	20
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		23	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	(7)	296	1

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1 Información General

El Fondo denominado “Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA” (el “Fondo”), es administrado por LAB Capital Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”), todo ello conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

LAB Capital Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Av. Vitacura 3439, Piso 2, Oficina 204, Vitacura, Santiago, Chile.

1.1 Objetivo del Fondo

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos reflejados en su reglamento interno.

El plazo de duración del Fondo será de cinco años contados desde la fecha en que dé inicio a sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas.

Dicho plazo podrá prorrogarse por períodos iguales y sucesivos de dos años cada uno, en caso de que así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con el acuerdo de al menos dos tercios de las cuotas suscritas y pagadas. La Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo, deberá celebrarse con al menos 15 días corridos de anticipación a la fecha de expiración del plazo de duración original o de cualquiera de sus prórrogas.

Con fecha 01 de febrero de 2022, Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA, inicio operaciones como Fondo público y con fecha 09 de agosto de 2021 fue depositado el Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712, número de registro FM211879.

Mediante Resolución Exenta N°12.118 de fecha 20 de diciembre de 2024, la Comisión para el Mercado Financiero revocó la autorización de existencia de Sartor Administradora General de Fondos S.A.

En consecuencia, el 27 de agosto de 2025, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, y luego de la presentación de las propuestas y el correspondiente debate, los aportantes que representaban el 69,4% de las cuotas presentes acordaron designar a WEG Administradora General de Fondos S.A. (Lab Capital) como nueva administradora del Fondo a partir del 30 de septiembre del 2025.

Nota 1 Información General, continuación

1.2 Del fondo y sus series

El Fondo inicia operaciones con fecha 1 de febrero de 2022 y sus series vigentes son las siguientes:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de inicio de operaciones</u>	<u>Nemotécnico</u>
A	23-07-2022	CFI-DESUSE
C	13-09-2022	CFI-DESUCE

1.3 Reglamento Interno del Fondo

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por primera vez con fecha 9 de agosto de 2021 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 10 de octubre de 2025 fue depositado por última vez en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero, un nuevo texto del Reglamento Interno del Fondo.

- Modificaciones al Reglamento Interno, período 2025:

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tuvo las siguientes modificaciones en su Reglamento Interno:

- a) En aquella parte que menciona la razón social de la Sociedad Administradora, señalando que es WEG Administradora General de Fondos S.A.
- b) Sobre Antecedentes Generales, eliminando (la "Administradora") a continuación de Sartor Administradora General de Fondos S.A., conservando el nombre de ésta en calidad de organizadora y constituyente del Fondo, pero no como administradora.
- c) Cambiando www.sartor.cl por www.wegcapital.cl

- Modificaciones al Reglamento Interno, ejercicio 2024:

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha tenido modificaciones en su Reglamento Interno.

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (“IASB”)) y en consideración con las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Circular 1998, Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010 y N° 657 de fecha 31 de enero de 2011, lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones, excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

2.2 Aprobación de Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en sesión de Directorio de fecha 4 de mayo de 2026.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, y Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, y el 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.

2.4 Base de medición

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

2.5 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en dólares estadounidenses, 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 dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD).

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.5 Conversión de moneda extranjera, continuación

b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en unidades reajustables son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos financieros denominados en unidades reajustables son convertidos a la moneda funcional utilizando el valor de la unidad de fomento (UF) vigente a la fecha del estado de situación financiera. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Los valores utilizados corresponden a los informados por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicados el mismo día de la fecha de presentación de los Estados Financieros del Fondo.

Paridad	USD	UF
31-12-2025	907,13	39.727,96
31-12-2024	996,46	38.416,69

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos de acuerdo a NIIF 13. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, continuación

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

2.7 Empresa en marcha

La Administración del Fondo, al elaborar los presentes Estados Financieros, evaluó la capacidad que tiene el Fondo para continuar en funcionamiento. La Administración del Fondo estima que no existen incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre el normal funcionamiento del Fondo, por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1. Normas e interpretaciones vigentes durante el período 2025:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración del Fondo ha generado los estudios necesarios que le permitan observar los efectos sobre su patrimonio y resultados respecto a la entrada en vigencia de estas normas. Los estudios concluyen que no existen efectos de las aludidas normas examinadas en sus Estados Financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

3.1.2. Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por el Fondo:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (Actualizado)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implimentación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

La Administración del Fondo estima que las futuras adopciones de las enmiendas antes descritas no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1. Reconocimiento y medición inicial

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

3.2.2. Clasificación y medición posterior

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambios en el resultado. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y 1 Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado con relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.2. clasificación, continuación:

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del: modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

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.

3.2.4. Medición del valor razonable

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

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4. Medición del valor razonable, continuación:

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valorización escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4. Medición del valor razonable, continuación:

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

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

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

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

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4. Medición del valor razonable, continuación:

Considerando, que los aportes fueron efectuados a fines del 2022, la Administración determinó que, la mejor aproximación al valor razonable de la inversión al cierre del ejercicio 2023, es el costo de los desembolsos efectuados, es decir MUSD10.000.

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado efectuar un ajuste en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, basados en un porcentaje de participación aplicado al valor del activo reflejado en el balance de la Sociedad FRM Associates LLC.

Al 31 de diciembre de 2024, la administración ha contratado dos expertos valorizadores independientes, quienes han señalado, que no ha sido posible determinar de manera confiable el valor de la inversión debido a diversas limitaciones identificadas durante el desarrollo del trabajo, entre ellas, no poder acreditar la inexistencia de pasivos. La Administración ha procedido a validar la propiedad de la participación mediante documentación de respaldo y un informe legal elaborado por un estudio jurídico local independiente.

Dicho informe legal, se elaboró sobre la base de antecedentes proporcionados por la propia Administradora, información pública disponible y comunicaciones y documentación adicional entregada por los representantes de la sociedad Opportunity and Development, LLC. Conforme a ello, y considerando el alcance y naturaleza del informe legal, la Administración ha adoptado como base de valorización el valor razonable que corresponde al indicado en el formulario K-1, emitido por HLB GRAVIER, LLP para la sociedad Opportunity & Development, LLC en relación a su participación en la sociedad FRM Associates, LLC.

Al 31 de diciembre del 2025, se realizó la valorización de la inversión de acuerdo al informe del valorizador independiente. Ver Nota 10.

3.2.5. Baja

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6. Identificación y medición de deterioro

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

b) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integrales usando la tasa de interés Efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultado integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado.

(c) Ingresos por Dividendos.

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

(d) Dividendos por Pagar

El Fondo deberá distribuir anualmente como dividendo a lo menos un 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se entenderá por "Beneficios Netos Percibidos" de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso de que los dividendos provisorios distribuidos excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos, situación de la cual habrá que informar a través de los medios establecidos en el numeral 1 del literal I) del reglamento interno para las comunicaciones con los partícipes.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

(d) Dividendos por Pagar, continuación

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados, cuando así lo estime pertinente.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente sea este provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Los dividendos se pagarán en dinero.

(e) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

(f) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y efectivo equivalente incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de muy corto plazo en cuotas de fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:
Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los préstamos tomados por el Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

(g) Aportes (capital pagado)

Dólares de los Estados Unidos de América o Pesos chilenos.

Si el aporte se efectúa en pesos, moneda nacional, antes del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos pesos en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día siguiente, o aquel que lo reemplace.

Si el aporte se efectúa en pesos, moneda nacional, después del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos pesos en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día siguiente, o aquel que lo reemplace.

Cuando los aportes sean efectuados en pesos, moneda nacional, el riesgo que conlleva la conversión de dicho monto a dólares será asumido por el Fondo.

(i) Beneficio Tributario

No aplica

(j) Provisiones y Pasivos Contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

(k) Provisiones y Pasivos Contingentes

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 presenta único segmento operativo. La entidad considera que todas sus actividades y resultados operativos pueden ser analizados como un solo conjunto.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2025, no se han efectuado cambios contables significativos en relación con el ejercicio anterior. No obstante, se realizaron reclasificaciones menores entre cuentas, las cuales no afectan el resultado del período.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

5.1 Política de inversiones

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

5.1.1 Para efectos de dar cumplimiento al objeto de inversión del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes bienes, valores, instrumentos y/o contratos:

- a) Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades o entidades referidas en el número 1 precedente;
- b) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades o entidades referidas en el número 1 precedente;
- c) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción
- d) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- e) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, nacionales o extranjeros.

5.1.3 Salvo que el Reglamento Interno establezca lo contrario, los bienes, valores, instrumentos o contratos de emisores nacionales y extranjeros en los que invierta el Fondo, no deberán contar necesariamente con clasificación de riesgo. Conforme lo anterior, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en bienes, valores, instrumentos o contratos que no cuenten con clasificación de riesgo.

5.1.4 El Fondo invertirá tanto en el mercado nacional como en mercados extranjeros que cuenten con estándares a lo menos similares a los del mercado local, en relación con la revelación de información, transparencia de las operaciones y sistemas institucionales de regulación, supervisión, vigilancia y sanción sobre los emisores y sus títulos.

5.1.5 Las monedas que podrán ser mantenidas como saldos por el Fondo y denominación de los instrumentos en que efectúen las inversiones, corresponderán a pesos chilenos (expresados en unidades de fomento o no) y/o dólares de los estados unidos de América, sujeto a los límites establecidos en el numeral 5.2 "características y diversificación de las inversiones".

Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

5.1 Política de inversión, continuación:

5.1.6 El Fondo podrá invertir sus recursos en fondos de inversión, fiscalizados o privados, administrados por la administradora o por personas relacionadas a ella, cuyos límites de inversión y condiciones de diversificación cumplan con lo dispuesto en la letra b) del artículo 61° de la ley. Lo anterior, sin perjuicio que, para estos efectos, también deba darse cumplimiento a las demás condiciones copulativas que establece el citado artículo.

En las cuotas de fondos en que pueda invertir el Fondo no será necesario la existencia de límites de inversión y/o de diversificación específicos que se deban cumplir.

5.1.7 El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora, en la medida que se cumpla con lo establecido en el artículo 62° de la ley.

5.1.8 El Fondo podrá realizar aquellas operaciones a que se refiere el artículo 23 de la ley N° 20.712 en relación con la letra h) del artículo 22 de la misma ley, esto es, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a personas relacionadas con la administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionadas con la administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionados a aquella, en la medida que cumplan las condiciones establecidas en la norma de carácter general N° 376 de la comisión o aquella que la modifique y/o reemplace en el futuro.

5.1.9 El Fondo estará especialmente facultado para concurrir a la constitución de sociedades.

5.1.10 El Fondo podrá adquirir cuotas de su propia emisión en cualquiera de sus series, conforme lo establece el artículo 42° de la ley y el numeral 3 de la letra i) del presente reglamento.

5.1.11 El Fondo podrá invertir sus recursos en títulos o instrumentos que no cumplan con los requisitos que establezca la comisión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56° de la ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en normas internacionales de información financiera (BIIF O IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los Fondos de Inversión impartidas por la comisión.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

5.2 Características y diversificación de las inversiones.

Límite de inversión por bienes, valores, instrumentos y/o contratos, medido en función del activo total del Fondo:

- a) Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades o entidades referidas en el número 1 Precedente: Hasta un 100%.
- b) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades o entidades referidas en el número 1 Precedente: Hasta un 100%;
- c) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;
- d) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;
- e) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 10%;
- f) Cuotas de fondos mutuos y/o de inversión, nacionales o extranjeros: Hasta un 10%.

5.3 Límite de inversión por emisor:

Salvo para efectos de lo dispuesto en la letra a) en que el límite será de un 100%, en los demás casos, el límite máximo de inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor será de un 30% del activo total del Fondo.

5.4 Límite de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:

En la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos emitidos por emisores que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

Límite máximo de inversión en monedas que podrán ser mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.

Moneda / Denominación	% Máximo sobre activo del Fondo
Peso chileno	100%
Unidad de Fomento	100%
Dólar de los Estados Unidos	100%

Límite máximo de inversión en cuotas de fondos administrados por la misma sociedad administradora o sus personas relacionadas: hasta un 10% del activo total del Fondo.

Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

5.4 Límite de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas, continuación:

Límite máximo de inversión de los recursos del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la administradora: hasta un 10% del activo total del Fondo.

5.4.1. Tratamiento exceso de inversión: si se produjeran excesos de inversión por causas imputables a la administradora, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60° de la ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la norma de carácter general N° 376 de la comisión, o aquella que la modifique o reemplace, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que estos sean posible. Mientras no se subsanen los excesos de inversión, la administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

5.4.2. Excepción a los límites de inversión: los límites indicados en el reglamento interno del Fondo, numeral 5.2, 5.3, y 5.4 no se aplicarán:

- (i) por un periodo de 24 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo, esto es desde que se hubiere colocado, suscrito y pagado la primera de sus cuotas;
- (ii) por un plazo de 30 días contados desde el depósito del reglamento interno del Fondo en el “registro público de reglamento internos” dando cuenta de cualquier modificación en la Política de inversión y diversificación.
- (iii) por un periodo contado de 3 meses contado desde la enajenación, liquidación o vencimiento de un instrumento representativo de 20% del activo del fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación.
- (iv) por un periodo de 3 meses corridos luego de haberse recibido por el fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los emisores en que invierte que represente más del 10% de su patrimonio;
- (v) por un período de 3 meses luego de haberse realizado una disminución de capital, pago de dividendos o cualquier otro tipo de evento de capital que represente más del 10% del patrimonio del Fondo; y,
- (vi) durante la liquidación del Fondo.

Nota 6 Administración de riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Lab Capital Administradora General de Fondos S.A. elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de éstas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Política de inversión.
- Política de diversificación.
- Política de liquidez.
- Política de valorización.
- Política de rescate.
- Política de conflicto de interés.
- Política de confidencialidad de la información.
- Política de cumplimiento.
- Política de riesgo financiero.
- Política de información para el inversionista.
- Política sobre Suitability

Considerando el perfil del Fondo, sus inversiones y el marco regulatorio estipulado en su Reglamento Interno, se han definido los siguientes tipos de riesgos a considerar:

Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado se refiere a la volatilidad en el valor de los activos y pasivos que compone el fondo. A mayor fluctuación en el valor de los activos y pasivos subyacentes, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los aportantes del fondo. Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

a) Riesgo de Precio:

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo.

Este riesgo consiste en la posibilidad de que un Fondo reduzca su valor como consecuencia de caídas en el precio de los instrumentos presentes en su cartera.

La política del Fondo es administrar el riesgo precio a través de la diversificación y la selección de valores y otros instrumentos financieros dentro de determinados límites establecidos en su Reglamento Interno.

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más sociedades u otra clase de entidades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América. El Fondo deberá mantener invertido al menos un 90% de sus activos en los valores e instrumentos antes referidos.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Mercado, continuación:

- b) **Riesgo Cambiario:** El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda de funcional del Fondo.

Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivos futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera.

Las monedas mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectuaran las inversiones es 100% en dólares al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

Concepto	Moneda	31.12.2025	31.12.2024
		MUSD	MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	CLP	296	1
Total		296	1
% sobre el activo del Fondo		2,9689%	0,0103%

- c) **Riesgo de Tasa de interés:** El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

El Fondo no tiene exposición directa a las variaciones de tasas de interés debido que las tasas pactadas se mantienen fijas hasta su vencimiento. Sin embargo, puede verse indirectamente afectado por el impacto de variaciones en las tasas de interés sobre las ganancias de algunas empresas en las cuales el Fondo invierte.

Riesgo de Crédito:

El riesgo crediticio es el riesgo de que un emisor de deuda no sea capaz de cumplir con sus obligaciones financieras.

Es el riesgo asociado a la posibilidad de incumplimiento por parte del prestatario de los términos y las condiciones que, estipulado en un contrato o un convenio, generando potenciales pérdidas por el no pago, pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas con el Fondo. Este riesgo se refiere al riesgo de incumplimiento de alguna contraparte de sus obligaciones para con el fondo administrado. Dichos riesgos son presentados detalladamente a los aportantes al momento de hacer la inversión y son cubiertos con los resguardos usuales a cada tipo de negocio.

El riesgo de crédito se mitiga mediante la revisión que realiza el comité de riesgo antes de invertir en estos instrumentos; se analizan las Sociedades deudoras, así como también su evaluación crediticia.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el asociado a la posibilidad de que el Fondo no pueda generar suficientes recursos de efectivo para cumplir con sus obligaciones al vencimiento. El Fondo provisiona flujos para cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia. El Fondo mantendrá el indicado nivel de liquidez con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones con relación a las operaciones que realice, el pago de disminuciones de capital y el pago de beneficios.

Se minimiza el riesgo de liquidez del Fondo invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro del corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cumplimiento de la política de liquidez del Fondo establecida en su Reglamento Interno es el siguiente:

Fecha	Efectivo		Total	Liquidez			
	Efectivo	Efectivo	activos	Total	Liquidez	mínima	Cumple
	MUSD	equivalente	líquidos	activos	calculada	según RI	Sí/No
31.12.2025	296	-	296	9.970	2,9689%	0,0100%	Sí
31.12.2024	1	-	1	9.742	0,0103%	0,0100%	Sí

El siguiente cuadro analiza la exigibilidad de los pasivos financieros y del patrimonio del Fondo:

Al 31 de diciembre de 2025:

Pasivos y Patrimonio	Más de 12 Sin vencimiento				
	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Más de 12	Sin vencimiento
	MUSD	MUSD	MUSD	meses (*)	estipulado
Pasivos corrientes					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	437	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	10	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	15	4	-	-	-
Total pasivo corriente	462	4	-	-	-
Patrimonio neto					
Aportes	-	-	-	10.729	-
Resultados acumulados	-	-	-	(379)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(846)	-
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio	-	-	-	9.504	-
Flujos de salida de efectivo contractual	462	4	-	9.504	-

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Liquidez, continuación:

Al 31 de diciembre de 2024:

Pasivos y Patrimonio	MÁS DE 12 SIN VENCIMIENTO				
	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Más de 12 meses (*)	Sin vencimiento estipulado
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Pasivos corrientes					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	476	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	16	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	21	-	-	-	-
Total pasivo corriente	513	-	-	-	-
Patrimonio neto					
Aportes	-	-	-	9.608	-
Resultados acumulados	-	-	-	(81)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(298)	-
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-
Total patrimonio	-	-	-	9.229	-
Flujos de salida de efectivo contractual	513	-	-	9.229	-

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

Al 31 de diciembre de 2025:

Activos	MÁS DE 12 SIN VENCIMIENTO				
	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Más de 12 meses (*)	Sin vencimiento estipulado
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Activos corrientes					
Efectivo y efectivo equivalente	296	-	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros activos	1	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	9.673
Total activo corriente	297	-	-	-	9.673
Activos no corrientes					
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Total activo no corriente	-	-	-	-	-
Total activos	297	-	-	-	9.673

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Riesgo de Liquidez, continuación:

Al 31 de diciembre de 2024:

Activos	MÁS DE 12 SIN VENCIMIENTO				
	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Más de 12 meses (*)	Sin vencimiento estipulado
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Activos corrientes					
Efectivo y efectivo equivalente	1	-	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros activos	1	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	9.740
Total activo corriente	2	-	-	-	9.740
Activos no corrientes					
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	-
Total activo no corriente	-	-	-	-	-
Total activos	2	-	-	-	9.740

El objetivo del Fondo, cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad de este para continuar como una entidad en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes. Con el objeto de mantener la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- Observar el nivel diario de aportes y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del Fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes.
- Recibir aportes y rescates de nuevas cuotas de acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, lo cual incluye la capacidad para diferir el pago de los rescates y requerir permanencias.

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712, de conformidad a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley N° 20.712 y en el Reglamento Interno del Fondo. El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión de las Serie A y/o I, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total de cuotas del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio de cuotas del Fondo, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley N° 20.712, en los que podrá adquirir un monto mayor.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Gestión de Capital de Riesgo, continuación:

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo tiene como estrategia de endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivos de mediano y largo plazo, respectivamente. Por lo tanto, el límite indicado de 50% del patrimonio del Fondo, es extensivo tanto a los pasivos exigibles como a los pasivos de mediano y largo plazo.

Para cumplir con estos requerimientos, la administración del Fondo está permanentemente monitoreando el nivel diario de aportes y rescates, y el monto mínimo de capital que debe mantener, presentando los siguientes niveles de aportantes y capital para el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Fecha	Patrimonio neto		Total Aportantes	N° Aportantes Institucionales
	MUSD	MUF		
31.12.2025	9.504	217	22	4
31.12.2024	9.229	239	22	4

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Gestión de Capital de Riesgo, continuación:

El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2025 equivale a MUSD 9.504 y al 31 de diciembre de 2024 equivale a MUSD 9.229, mostrando una variación de un 2,9797% explicado principalmente por aportes de capital y la ejecución de la póliza.

El Fondo no presenta eventos de capital durante el ejercicio.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada Fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de éste. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el Reglamento Interno del Fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del Fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del Fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros. Dicha metodología y demás parámetros serán fijados en el Reglamento.

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes conceptos:

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Efectivo en bancos	296	1
Total	296	1

Apertura por moneda:

Apertura por moneda	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Efectivo en bancos		
CLP	296	1
Total	296	1

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Activos

Concepto	31.12.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD
Títulos de renta variable		
Otras Inversiones	9.673	9.740
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	9.673	9.740

(b) Composición de la cartera:

Instrumento	31.12.2025				31.12.2024			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
Inversiones no registradas								
Otras Inversiones	-	9.673	9.673	97,0211%	-	9.740	9.740	99,9795%
Total	-	9.673	9.673	97,0211%	-	9.740	9.740	99,9795%

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

Movimientos	31.12.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD
Saldo de inicio	9.740	10.000
Resultado realizado ejercicio anterior	-	-
Adiciones	1.121	-
Disminuciones	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable (*)	(1.188)	(260)
Otros movimientos	-	-
Saldo final al cierre del ejercicio	9.673	9.740
Menos: porción no corriente	(9.673)	(9.740)
Porción corriente	-	-

(*) Para la valorización de la inversión al 31 de diciembre de 2024, la Administración consideró el formulario tributario k-1. En dicho documento se detalla el % de participación de 13,3335859% por parte de la Sociedad Opportunity and Development LLC en FRM Associates LLC al 31 de diciembre de 2024 junto con un Ending Capital Account de USD 9.740.214, dicho monto tiene los descuentos de gastos propios del negocio.

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, continuación

(d) Efecto en resultados:

Concepto	01.01.2025 al	01.01.2024 al
	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	(1.188)	(260)
Total, ganancias (pérdidas) netas	(1.188)	(260)

Nota 9 Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizado.

Nota 10 Valorización de inversión

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

Dando cumplimiento al Oficio Circular N° 657 de fecha 31 de enero de 2011, emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo solicitó la valorización de su inversión, en el cual se obtuvieron los siguientes resultados:

Valorizador	31.12.2025
	MUSD
	Sitka
Valor inversión, según valorizador	9.673
Saldo contable inversión	9.673
Diferencia	-
Desviación porcentual en valorización	-

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 14 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta préstamos.

Nota 15 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Otras cuentas por pagar	437	476
Total	437	476

Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Auditoría	4	5
Back Office	10	-
Comité de vigilancia	3	11
Gasto Bolsa de comercio	2	2
Gastos servicios informaticos	-	3
Total	19	21

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 90 días).

Los valores en libros de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

Moneda	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Unidades de fomento	19	21
Total	19	21

Nota 17 Intereses y reajustes

En los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta intereses y reajustes.

Nota 18 Otros Ingresos/(pérdidas) de la operación

Concepto	01.01.2025 al	01.01.2024 al
	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Pago Seguros Generales Suramericana	404	-
Otros ajustes por migración	27	-
Otros ingresos	12	10
Total	443	10
% sobre el activo del fondo	4,4433%	0,1000%

Nota 19 Cuotas emitidas

a) Cuotas emitidas por el Fondo:

	Serie A		Serie C	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Cuotas comprometidas	-	-	-	-
Valor cuota, en USD	7,4861	8,4732	8,3198	9,6005

b) Movimiento de cuotas vigentes:

Movimiento	Serie A		Serie C	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo de inicio	625.183,4255	625.183,4255	409.530,0000	409.530,0000
Colocaciones	89.306,7783	-	89.870,8852	200.278,0000
Disminuciones	-	-	-	(200.278,0000)
Transferencias	-	-	-	-
Saldo al cierre	714.490,2038	625.183,4255	499.400,8852	409.530,0000

Nota 20 Repartos de beneficios y patrimonio a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2025:

El Fondo no presenta Repartos de beneficios y patrimonio a los Aportantes.

Al 31 de diciembre de 2024:

El Fondo no presenta Repartos de beneficios y patrimonio a los Aportantes.

Nota 21 Rentabilidad del Fondo

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

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada - Serie A		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (*)	(11,6497)%	(11,6497)%	(14,4172)%
Real (**)			

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada - Serie C		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (*)	(13,3399)%	(13,3399)%	(16,0540)%
Real (**)			

Las premisas bajo las cuales se calcula la rentabilidad son las siguientes:

La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.

La rentabilidad para el ejercicio actual del Fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, considerando los dividendos y reducciones de capital repartidos a los aportantes durante el periodo, siempre y cuando hayan afectado el valor cuota.

(*) Las rentabilidades nominales y reales presentadas corresponden a la tasa interna de retorno (TIR) del Fondo para el ejercicio señalado en cada caso.

(**) La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas y los dividendos y reducciones de capital.

La TIR representa el rendimiento de una inversión. El cálculo de la TIR se encuentra construido en base a los flujos efectivos por cada evento de capital que hubiese afectado al valor cuota del Fondo (distribuciones de capital y distribuciones de dividendos), considerando cada monto en moneda nominal o real según corresponda. En caso de que el analizado sea distinto de 12 meses, se “desanualiza” la TIR en base al siguiente cálculo.

$$\text{retorno} = (1 + \text{TIR})^{\frac{d}{365}} - 1$$

Nota 22 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Fondos administrados por Lab Capital Administradora General de Fondos S.A. no mantienen inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

Nota 23 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 24 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones.

Nota 25 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

31.12.2025	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto custodiado	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto custodiado	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Entidades	MUSD	%	%	MUSD	%	%
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Lab Capital Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	9.673	100,0000%	97,0211%
Total, cartera de inversiones en custodia	-	-	-	9.673	100,0000%	97,0211%

31.12.2024	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto custodiado	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto custodiado	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Entidades	MUSD	%	%	MUSD	%	% 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	-	-	-	-	-	-
Sartor Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	9.740	100,0000%	99,9795%
Total, cartera de inversiones en custodia	-	-	-	9.740	100,0000%	99,9795%

Nota 26 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.

26.1 Remuneración por administración

- Remuneración de cargo del Fondo:

Entre enero y agosto de 2025, la remuneración de administración se devengó a una tasa mensual de hasta un 0,238% IVA incluido, aplicada sobre el valor contable diario del patrimonio del Fondo.

A partir de septiembre de 2025, con la entrada de Lab Capital como nueva sociedad administradora, la remuneración pasó a devengarse por un monto fijo mensual equivalente a 200 UF más IVA.

- Remuneración adeudada:

Concepto	31.12.2025 MUSD	31.12.2024 MUSD
Remuneraciones por pagar	10	16
Total	10	16

26.1 Remuneración por administración, continuación:

- Efecto en resultados:

Concepto	01.01.2025 al 31.12.2025 MUSD	01.01.2024 al 31.12.2024 MUSD
Comisión de administración	61	23
Total	61	23

Nota 26 Partes relacionadas, continuación

26.1 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, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas el año	Otros movimiento (*)	Número de de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al del ejercicio MUSD	%
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas (Serie A)	-	68.571	-	-	(68.571)	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) El movimiento corresponde a que, debido al cambio de administración del Fondo, los aportantes que eran considerados personas relacionadas bajo la administración anterior dejaron de cumplir dicha definición con la nueva sociedad administradora, por lo que dejaron de ser clasificados como tales.

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas el año	Otros movimiento (*)	Número de de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al del ejercicio MUSD	%
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas (Serie A)	-	68.571	-	-	-	68.571	581	10,9681%
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota 27 Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo

A la fecha de publicación de estos estados financieros el Fondo no cuenta con una póliza, debido a que está en proceso de cotización.

Nota 28 Otros gastos de operación

Concepto	01.01.2025 al	01.01.2024 al
	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
Agente colocador	-	1
Valorizador	36	-
Gastos servicios informaticos	3	-
Gastos legales	2	-
Back Office	10	-
Otros	1	10
Total	52	11
% sobre el activo del Fondo	0,5216%	0,1129%

Nota 29 Información estadística

Serie A, al 31 de diciembre de 2025:

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	Total Aportantes
Enero	8,4655	8,4655	5.293	18
Febrero	8,4578	8,4578	5.288	18
Marzo	8,4499	8,4499	5.283	18
Abril	8,4422	8,4422	5.278	18
Mayo	8,4243	8,4243	5.273	18
Junio	8,4263	8,4263	5.268	18
Julio	8,4164	8,4164	5.262	18
Agosto	8,7858	8,7858	5.493	18
Septiembre	8,7988	8,7988	5.501	18
Octubre	8,7942	8,7942	5.498	18
Noviembre	8,5109	8,5109	5.879	18
Diciembre	7,4861	7,4861	5.349	18

Serie A, al 31 de diciembre de 2024:

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	Total Aportantes
Enero	8,7466	8,7466	5.468	18
Febrero	8,7484	8,7484	5.469	18
Marzo	8,7500	8,7500	5.470	18
Abril	8,7462	8,7462	5.468	18
Mayo	8,7426	8,7426	5.466	18
Junio	8,7390	8,7390	5.463	18
Julio	8,7353	8,7353	5.461	18
Agosto	8,7316	8,7316	5.459	18
Septiembre	8,7281	8,7281	5.457	18
Octubre	8,7243	8,7243	5.454	18
Noviembre	8,7156	8,7156	5.449	18
Diciembre	8,4732	8,4732	5.297	18

Nota 29 Información estadística, continuación

Serie C, al 31 de diciembre de 2025:

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	Total Aportantes
Enero	9,5918	9,5918	3.928	4
Febrero	9,5831	9,5831	3.925	4
Marzo	9,5742	9,5742	3.921	4
Abril	9,5654	9,5654	3.917	4
Mayo	9,5563	9,5563	3.914	4
Junio	9,5474	9,5474	3.910	4
Julio	9,5361	9,5361	3.905	4
Agosto	9,9547	9,9547	4.077	4
Septiembre	9,9694	9,9694	4.083	4
Octubre	9,9642	9,9642	4.081	4
Noviembre	9,3609	9,3609	4.675	4
Diciembre	8,3198	8,3198	4.155	4

Serie C, al 31 de diciembre de 2024:

Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio USD	Total Aportantes
Enero	9,9103	9,9103	4.059	4
Febrero	9,9122	9,9122	4.059	4
Marzo	9,9141	9,9141	4.060	4
Abril	9,9098	9,9098	4.058	4
Mayo	9,9057	9,9057	4.057	4
Junio	9,9016	9,9016	4.055	4
Julio	9,8975	9,8975	4.053	4
Agosto	9,8933	9,8933	4.052	4
Septiembre	9,8933	9,8933	4.050	4
Octubre	9,8850	9,8850	4.048	4
Noviembre	9,8752	9,8752	4.044	4
Diciembre	9,6005	9,6005	3.932	4

Nota 30 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 31 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 32 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 33 Juicio y contingencias

Al 31 de diciembre de 2025, la Administración tiene conocimiento de la existencia del siguiente procedimiento judicial en el que el Fondo es parte:

Seguros Generales Suramericana S.A. ("SURA") presentó una solicitud de designación de árbitro en contra de Sartor Administradora General de Fondos S.A. en Liquidación ("Sartor AGF"), Banco de Chile y el Fondo. Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2025, Banco de Chile interpuso un incidente mediante el cual rechaza asumir la representación de Sartor AGF y del Fondo de Inversión Sartor Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA. A la fecha de emisión de estos estados financieros, dicho incidente se encuentra pendiente de resolución.

En consideración al estado actual del proceso, no es posible estimar razonablemente los efectos que este procedimiento podría tener sobre los estados financieros del Fondo.

Nota 34 Medio Ambiente

Considerando los nuevos requerimientos de la NCG N°461, la Administración del Fondo se encuentra en proceso de evaluación de los eventuales efectos en materia de sostenibilidad y de los mayores requerimientos de información en el contenido de la Memoria Anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no se ha visto afectado por desembolsos relacionados con el medio ambiente.

Nota 35 Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2026, la Sociedad Administradora renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros AVLA Seguros de Crédito y Garantía S.A. a favor de los aportantes del fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2026 y hasta el 10 de enero de 2027, dando así cumplimiento a lo dispuesto en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de noviembre de 2001 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros, y de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Con fecha 30 de enero de 2026, se realizó depósito de nuevo reglamento interno el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 14 de noviembre de 2025:

La modificación del nombre del Fondo, por “Fondo de Inversión LAB Oportunidad y Desarrollo Inmobiliario USA”.

La modificación del Título A, sobre “Características Generales” y “Antecedentes Generales”, en aquella parte que menciona la razón social de la Sociedad Administradora, señalando que esta corresponde a LAB Capital Administradora General de Fondos S.A., junto con modificar la mención al nombre del Fondo.

Modificar los numerales, 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11. del numeral 2, del Título Letra B). POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN, eliminando los actuales números 2.7 y 2.8, e incorporando un nuevo numeral 2.10.

Modificar los numerales, 3.6. y 3.7. del numeral 3 “CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES”, del Título Letra B). POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN, eliminando el texto referido al numeral 3.6. quedando el párrafo previamente numerado 3.7. como 3.6.

Modificar el numeral 3.8. del numeral 3 “CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES”, del Título Letra B). POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN.

Modificar el numeral 2.1, del número 2. “REMUNERACIÓN DE CARGO DEL FONDO”, del Título Letra F). REMUNERACIÓN DE CARGO DEL FONDO Y GASTOS,

Modificar el numeral 2.2., del número 2. “GASTOS DE CARGO DEL FONDO”, del Título Letra F). “REMUNERACIÓN DE CARGO DEL FONDO Y GASTOS”

Modificar el numeral 1.9. “FRACCIONES DE CUOTAS” del número 1. “APORTE Y RESCATE DE CUOTAS”, del TÍTULO Letra G), “APORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS”

Modificar los numerales 2.3. y 2.4. del número 2. “CONTABILIDAD DEL FONDO”, del TÍTULO Letra G), “APORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS”,

Modificar el número 1. “ASAMBLEAS DE APORTANTES”, del TÍTULO Letra H), “NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO”

Modificar el número 1. “ASAMBLEAS DE APORTANTES”, del TÍTULO Letra H), “NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO”

Nota 35 Hechos posteriores, continuación

Modificar el número 2. “COMITÉ DE VIGILANCIA”, del TÍTULO Letra H), “NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO”

Modificar el número 1. “COMUNICACIONES CON LOS PARTÍCIPES”, del TÍTULO Letra I), “OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE”

Modificar el número 4. “PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO”, del TÍTULO Letra I), “OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE”

Modificar el número 1. “AUMENTOS DE CAPITAL”, del TÍTULO Letra J), “AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL”, precisando que el plazo de 30 días indicado en dicho apartado es de días “corridos”

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Descripción	Monto invertido			% invertido sobre activo del fondo
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	
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	-	-	-	-
Otras inversiones	-	9.673	9.673	97,0211%
Total	-	9.673	9.673	97,0211%

(B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2025 al	01.01.2024 al
	31.12.2025	31.12.2024
	MUSD	MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	443	10
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	443	10
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.188)	(260)
Valorización de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	(1.188)	(260)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(124)	(48)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(61)	(23)
Remuneración del comité de vigilancia	(11)	(14)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(52)	(11)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	23	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(846)	(298)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2025 al 31.12.2025 MUSD	01.01.2024 al 31.12.2024 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(869)	(298)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	443	10
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.188)	(260)
Gastos del ejercicio (menos)	(124)	(48)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(493)	(173)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(211)	(151)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(211)	(151)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(282)	(22)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(282)	(22)
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	(1.362)	(471)