

Santiago, 9 de mayo de 2025

Señores  
Aportantes  
Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA  
Presente

Referencia: Informe de Comité de Vigilancia a los señores Aportantes

De nuestra consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento Interno de **Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA** el Comité de Vigilancia, integrado por los señores Christian Schiessler, Rodrigo González y Víctor Bustamante, eleva a su consideración el informe que se adjunta a la presente y que corresponde a la gestión de control del Fondo para el año 2024.

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

Les saludan atentamente,



Víctor Bustamante P.



CHRISTIAN SCHIESSLER (May 9, 2025 21:18 EDT)

Christian Schiessler G.



Rodrigo González Montero (May 10, 2025 12:29 EDT)

Rodrigo González M.

Comité de Vigilancia  
Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA

## **Informe del Comité de Vigilancia**

### **Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA**

A través del siguiente documento, el Comité de Vigilancia (en adelante, el “Comité”) de Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA (en adelante, el “Fondo”), hace llegar a los Aportantes del Fondo el informe anual correspondiente al ejercicio del año 2024.

#### **Objetivo del fondo**

*Como antecedente, es importante mencionar que el objetivo principal del fondo es invertir en el fondo extranjero de capital privado denominado “Principal Digital Real Estate Fund A, LP” (en adelante, indistintamente, el “Fondo PDRE”), constituido bajo las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América, en que Principal Digital Real Estate Fund GP, LLC, actuará como General Partner (“Principal GP”) y Principal Real Estate Investors, LLC como Investment Manager. Este Fondo invierte en una cartera de proyectos de desarrollo de centros de datos y adquisiciones de centros de datos de valor añadido que se considere pueden generar rendimientos oportunistas durante la vida del Fondo.*

#### **I. Constitución del Fondo y designación del Comité de Vigilancia, Auditores Externos y Valorizador**

El Fondo inicio sus operaciones el día 30 de junio 2021

El Comité de Vigilancia que suscribe, fue designado el 30 de junio 2021 por Principal Administradora General de Fondos S.A. y fue ratificado en la Asamblea de Aportantes de 28 de mayo de 2024.

Los miembros designados y que integran el Comité de Vigilancia hasta la próxima Asamblea son:

- Christian Schiessler García
- Víctor Bustamante Philipps
- Rodrigo González Montero

En dicha Asamblea de 28 de mayo de 2024 se designaron como Auditores Externos y Valorizador a las empresas KPMG y MarketCap respectivamente.

#### **II. Sesiones**

El Comité se reunió en total en las siguientes oportunidades:

- 18 de julio de 2024
- 17 de octubre de 2024

- 17 de enero de 2025
- 23 de abril de 2025 (reunión con la Administración)
- 23 de abril de 2025 (reunión con Auditores y Valorizadores)
- 8 de mayo de 2025 (reunión Comité de Vigilancia)

En las sesiones del Comité se analizaron con la administradora los siguientes temas:

- Evolución reciente del portafolio, flujos de aportantes, inversión, distribuciones y cambios en el valor del activo.
- Remuneración de la Administradora General de Fondos y su cumplimiento con lo descrito en el Reglamento Interno.
- Gastos del Fondo y respaldos disponibles, incluyendo montos y conceptos.
- Cumplimiento de las políticas y límites de inversión y gastos contenidos en el reglamento Interno.
- Seguimiento y cumplimiento de TER.
- Comunicaciones a los aportantes.
- Registro de Aportantes.
- Movimientos de las cuentas corrientes del fondo.
- Estados Financieros y hechos relevantes.
- Conciliación del remanente de compromisos del “feeder”.
- Conciliación del “Management fee”.
- Existencia de la custodia de información necesario para aprobar la propiedad.
- Funcionamiento de la AGF en decisiones de riesgo operacional, continuidad del negocio, riesgos financieros, ciberseguridad y cumplimiento normativo.
- Estados Financieros trimestrales y anuales del Fondo incluyendo notas, así como la evolución del valor cuota y el inventario de cuotas suscritas.

### **III. Resultados de la gestión**

Los objetivos fundamentales de las reuniones fueron la vigilancia del cumplimiento por parte de la Administradora del Reglamento Interno del Fondo, la verificación de que la información para los aportantes fuera veraz, suficiente y oportuna, y la constatación de que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo se realizaran de acuerdo a la Ley N° 20.712, su Reglamento y el Reglamento Interno del Fondo. En estas sesiones el Comité fue informado sobre las materias detalladas en el punto II.

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

Durante el ejercicio en análisis y de acuerdo a lo informado por la administración, fueron revisados los gastos del Fondo. Todos los gastos están en concordancia con el Reglamento Interno del Fondo. No hubo gastos extraordinarios distintos a los honorarios de los vigilantes.

### **V. Información de los Auditores Externos**

El alcance del informe de auditoría comprende los Estados Financieros del fondo al 31 de diciembre del 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales de cambio

en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros. El 18 de julio de 2024 los auditores, en reunión con el comité de vigilancia y la administradora presentaron su plan de auditoría. En dicha reunión el Comité les solicitó particular énfasis en auditar los gastos cargados al fondos por cualquier concepto, la debida identificación de ciclos críticos al negocio, el ambiente de control interno, la revisión de la documentación pertinente, indagar si hubo infracciones relevantes de cumplimiento, auditar las pruebas documentales de propiedad, abordar el tema de la custodia electrónica, pronunciamiento y revisión fondo del cumplimiento de reglamento interno, la circularización de información de abogados y organismos reguladores, revisión de la TER, auditar el cálculo del valor de la cuota, entre otros. Posteriormente el comité les envió un cuestionario con preguntas cuyas respuestas se adjuntan al presente informe.

Como parte del trabajo realizado el comité se reunió el 23 de abril del presente año con los auditores quienes dieron respuesta a una serie de preguntas al estado de cumplimiento de las disposiciones legales y normas internas, junto con entregar las respuestas escritas del cuestionario enviado por el comité en carácter de borrador, no observándose en esa ocasión situaciones que pudieran poner en riesgo el normal funcionamiento del fondo. El comité le solicito a los auditores complementar y documentar parte de sus respuestas antes de emitir el informe final.

El comité le recomienda a los señores aportantes interiorizarse del alcance de la auditoría ya que normalmente estas auditorías no abarcan el análisis en detalle del ambiente de control interno, el reprocesamiento de los datos, como tampoco aspectos de ciberseguridad, etc.

#### 1. En relación al cumplimiento por parte del Fondo del artículo 21 de la Ley 20.712

Al respecto, este Comité de Vigilancia recibió la siguiente opinión de los auditores externos:

*“Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales para Compromisos de Aseguramiento (International Standards on Assurance Engagements ISAE 3000 o ISAE’s), distintos de auditorías o revisiones de información financiera histórica, establecidas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Tales normas comprenden el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan el cumplimiento del Fondo con dichos requerimientos. Un examen comprende, también, la realización de otros procedimientos que consideramos necesarios en las circunstancias. Consideramos que nuestro examen constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión. Nuestro examen no proporciona una opinión legal sobre el cumplimiento del Fondo con los requerimientos específicos.*

*En nuestra opinión, las afirmaciones de Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A., que el Fondo de Inversión, ha cumplido con los requerimientos anteriormente mencionados durante el año terminado al 31 de diciembre de 2024, están presentadas razonablemente en todos sus aspectos significativos.”*

Al solicitar mayor precisión respecto a los procedimientos o exámenes realizados para establecer su opinión, recibimos la siguiente respuesta de los auditores:

*“Respecto a tu consulta te comento que el informe emitido es estándar y establecido por Circular de Auditoría.”*

## 2. Informe del Título XXI de la Ley 18.045

En temas relativos a información privilegiada, los auditores de la administradora presentaron un informe sin observaciones.

## VI. Cumplimiento del Objeto de Inversión

Basados en la información entregada por la Sociedad Administradora y por los Auditores Externos, en opinión de este Comité, la administradora ha dado cumplimiento al Reglamento Interno del Fondo.

## VII. Propuesta Auditores Externos del Fondo para el ejercicio 2025

El Comité de Vigilancia somete a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes las siguientes cotizaciones por el servicio de auditoría externa del Fondo para el año 2024:

<b>EMPRESA AUDITORA</b>	<b>PROPUESTA UF</b>
HLB Surlatina	140
Grant Thornton	220
KPMG	300

Con el fin de tomar una mejor decisión al respecto, el Comité recomienda a los señores aportantes informarse respecto a los alcances y limitaciones de las Auditorías ofrecidas como también de las metodologías utilizadas.

## VIII. Información de los Valorizados Independientes para el ejercicio 2024

En la asamblea ordinaria de aportantes del fondo celebrada con fecha 28 de mayo de 2024 se designó como valorizadores del fondo a la empresa MarketCap. De dicho trabajo se puede deducir que el valor de valorización no difiere materialmente de aquel presentado por la administradora general de fondos.

El comité recomienda a los señores aportantes solicitarle a la AGF en la asamblea, que

informe respecto a la metodología utilizada para llegar a las conclusiones de valorización expuestas, como así mismo se expliciten las metodologías propuestas por las empresas a utilizar para elección del valorizador 2025 y los supuestos utilizados en ambos casos.

### **IX. Propuesta Valorizadores Independientes del Fondo para el ejercicio 2025**

El Comité de Vigilancia somete a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes las siguientes cotizaciones por el servicio de valorización independiente de las inversiones del Fondo para el año 2025:

<b>EMPRESA VALORIZADORA</b>	<b>PROPUESTA UF</b>
Analytics Lab	20 sin IVA
Pivot Advisors	20 sin IVA
Asesorías M31	24 sin IVA
Colliers	25 + IVA
Mario Corbo & Asoc.	35

Con el fin de tomar la mejor decisión al respecto este Comité recomienda a los señores aportantes informarse de las distintas metodologías ofrecidas por los distintos valorizadores, sus supuestos y efectos sobre los valores resultantes.

### **X. Cuestionario enviado a la Administradora General de Fondos.**

Este Comité le hizo llegar a la administradora un cuestionario con el fin de asegurar el cumplimiento del Reglamento Interno y normativa vigente. Este cuestionario y las respuestas al mismo se adjuntan al presente informe. Al respecto, este comité no ha observado situaciones que pongan en riesgo el normal funcionamiento del fondo.

### **XI. Póliza de Seguros a favor del fondo.**

La AGF adquirió una póliza de seguros con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. La póliza tenía una vigencia desde el 10 de enero de 2024 hasta el 10 de enero de 2025 por un monto de UF 10.000 a favor de los aportantes del fondo de inversión y fue custodiada por el Banco Santander.

Con fecha 3 de enero de 2025, la AGF renovó la póliza de seguros con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. La póliza tiene una vigencia desde el 10 de enero de 2025 hasta el 10 de enero de 2026 por un monto de UF 10.000 a favor de los aportantes del fondo de inversión y es custodiada por el Banco Santander.

## **XII. Antecedentes Relevantes**

El Fondo no ha recibido Dividendos ni devoluciones de capital en el periodo en análisis.

## **XIII. Opinión del Comité de Vigilancia**

No hemos detectado que la administradora incumpla con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo o que la información entregada al Comité y entregada y/o puesta a disposición de los Aportantes no sea la que corresponda, y en base a la información presentada por la AGF se han cumplido de las políticas de inversión, de los márgenes de liquidez, del endeudamiento, etc.

Asimismo, la información que se nos ha entregado respecto a los gastos del Fondo y las remuneraciones cobradas por la sociedad administradora al Fondo, señalan que esta ha cumplido con las normas del reglamento interno.

Podemos indicar, basándonos en los antecedentes que se nos han presentado y la información entregada por la sociedad y los Auditores Externos, que el Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA ha actuado de acuerdo a lo que indica la Ley y normativa vigente que rigen esta actividad. Se adjunta opinión de los auditores externos en relación al artículo 21.

En base a la información provista por la AGF y Auditores al 31 de diciembre del 2024 la AGF ha dado cumplimiento a los literales (a), (b) y (c) del artículo 70 de la ley 20.712, es decir se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el cumplimiento interno, se ha entregado información para los aportantes de manera suficiente veraz y oportuna y se han realizado las inversiones y operaciones del fondo de acuerdo con la ley y reglamento interno del fondo.

Respecto del funcionamiento operativo de la administradora el comité indagó sobre el riesgo financiero, operativo y continuidad del negocio, y de acuerdo a la información proporcionada por la administradora y auditores es razonable pensar que se han tomado todos los resguardos necesarios para asegurar la continuidad del negocio y sus operaciones.

Informamos que la administradora realiza un monitoreo de los cargos que se le hacen al fondo por parte del fondo extranjero.

Por último, este Comité considera que los señores Aportantes deben ejercer un juicio prudencial ajustado respecto a las valorizaciones que se les presenten ya que la presencia de ciclos económicos acentuados que han afectado al valor de los activos financieros, la situación de guerra en Europa del Este y los eventuales efectos de la “guerra arancelaria” han introducido fuertes volatilidades en los valores de los activos financieros en general y que pudieren o no afectar a aquellos del Fondo.

Atentamente,



Víctor Bustamante P.



CHRISTIAN SCHIESSLER (May 9, 2025 21:18 EDT)

Christian Schiessler G.



Rodrigo González Montero (May 10, 2025 12:29 EDT)

Rodrigo González M.

Comité de Vigilancia  
Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA

Santiago, 9 de mayo de 2025

Anexos:

- 1) Informes Auditores
- 2) Informes Valorizadores
- 3) Carta firmada GG de cumplimiento de Ley y reglamento Interno
- 4) Póliza de Garantía a favor del Fondo
- 5) Carta preguntas y respuestas enviada por el CV a la AGF
- 6) Carta y respuesta enviada por el CV a los Auditores