

Santiago, 9 de mayo de 2025

Señores  
Aportantes  
Principal Real Estate USA Fondo de Inversión  
Presente

**Referencia: Informe de Comité de Vigilancia a los señores Aportantes**

De nuestra consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Principal Real Estate USA Fondo de Inversión, el Comité de Vigilancia, integrado por los señores Ricardo Anwandter, Rodrigo González y Juan Pablo Cofré, 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,



Juan Pablo Cofré D.



Ricardo Anwandter R.



Rodrigo González M.

**Comité de Vigilancia**  
Principal Real Estate USA Fondo de Inversión

## **Informe del Comité de Vigilancia**

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

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

#### **I. 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 Enhanced Property Fund (PEPF), L.P.*” (Constituido bajo las leyes del Estado de Delaware, EE.UU., y administrado por “*Principal Enhanced Property Fund GP LLC*”). Este Fondo invierte directa o indirectamente en activos inmobiliarios ubicados en EE.UU., diversificados en ubicación y destino comercial.

#### **II. Constitución del Fondo y del Comité de Vigilancia**

El Fondo fue constituido el 5 de septiembre de 2015 y recibió sus primeros aportes a partir del 28 de abril de 2016.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del día 28 de mayo de 2024, fueron designados por unanimidad, los miembros que integran el Comité de Vigilancia hasta la celebración de la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

Las personas designadas son:

- Juan Pablo Cofré Dougnac
- Ricardo Anwandter Rodríguez
- Rodrigo González Montero

#### **III. Sesiones**

El Comité se reunió en las siguientes oportunidades durante 2024 y 2025:

- 9 de julio de 2024
- 15 de octubre de 2024

- 14 de enero de 2025
- 15 de abril de 2025
- 15 de abril 2025 (Reunión con Auditores y Valorizador)

En estas sesiones se trataron los siguientes temas:

- Política de Inversión, Liquidez y Endeudamiento
- Estados Financieros
- Informe de gastos
- Control de límites de inversión
- Remuneración de la administradora
- Registros de aportantes
- Dividendos recibidos del fondo extranjero
- Situación financiera del fondo PEPF
- Otros temas relevantes

#### **IV. Resultados de la gestión**

Los objetivos de las reuniones fueron supervisar:

- Cumplimiento del Reglamento Interno
- Calidad y oportunidad de la información a los aportantes
- Ajuste a la Ley N° 20.712 y su Reglamento
- Revisión de inversiones, capital, dividendos, gastos, rentabilidad, etc.

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

Durante el ejercicio 2024, y de acuerdo con la información entregada por la administradora, los gastos cargados al Fondo estuvieron en línea con el Reglamento Interno.

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

1. Cumplimiento del artículo 21 de la Ley 20.712  
Los auditores externos opinaron que el Fondo cumplió con su Reglamento Interno. El Comité estima adecuada la información entregada.

2. Informe sobre el Título XXI de la Ley 18.045  
Respecto al manejo de información privilegiada, no se presentaron observaciones.

## **VII. Cumplimiento del Objeto de Inversión**

Según la información recibida, la administradora ha cumplido con el objeto de inversión definido en el Reglamento Interno.

## **VIII. Propuesta Auditores Externos para el ejercicio 2025**

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del día 28 de mayo de 2024, se acordó por mayoría (71,82% de las cuotas presentes), designar como empresa auditora para el ejercicio 2024 del fondo a la empresa Surlatina y su propuesta fue de UF130 anual.

Para el ejercicio 2025, se presentan las siguientes cotizaciones:

<b>EMPRESA AUDITORA</b>	<b>PROPUESTA UF</b>
Surlatina Auditores (HLB)	130
Grant Thornton Chile	140
KPMG Chile	250

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

En Asamblea Ordinaria de Aportantes del día 28 de mayo de 2024, se acordó por mayoría, (72,87% de las cuotas presentes), designar como peritos o valorizadores independientes del Fondo, para el ejercicio 2024, a la empresa Analytics Lab y su propuesta fue de UF30 anual.

Para el ejercicio 2025 se presentan las siguientes cotizaciones:

<b>EMPRESA VALORIZADORA</b>	<b>PROPUESTA EN UF</b>
Analytics Lab	20 (Exento de IVA)
Pivot Advisors	20 (Exento de IVA)
M31	22 (Exento de IVA)
Colliers	23 + IVA
Mario Corbo Asociados	35 (IVA incluido)

## **X. 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 11.000 a favor de los aportantes del fondo de inversión y es custodiada por el Banco Santander.

## XI. Antecedentes Relevantes

Durante el año 2024, el Fondo distribuyó US\$1.270.000 millones en dividendos, según el siguiente detalle:

Fecha Reporte Limited Partner's Net	Fecha Pago Dividendo	Reparto Total desde PEPF USD	Monto por Serie USD	Serie	Tipo de Dividendo
31-12-2023	22-01-2024	307.000	242.912	A	Definitivo
			20.649	B	Definitivo
			43.439	O	Definitivo
31-03-2024	24-04-2024	435.000	341.040	A	Provisorio
			30.015	B	Provisorio
			63.945	O	Provisorio
30-06-2024	22-07-2024	265.000	206.170	A	Provisorio
			18.815	B	Provisorio
			40.015	O	Provisorio
30-09-2024	22-10-2024	263.000	202.510	A	Provisorio
			19.462	B	Provisorio
			41.028	O	Provisorio

## Rentabilidades del Fondo PRUSA, del Fondo Master y otros.

Al 31 de diciembre de 2024 Principal Real Estate USA Fondo de Inversión ha rentado un 4,96% en dólares y un 3,30% en UF desde su creación. Respecto del Fondo Master, el retorno total de su creación ha sido de un 5,95% en dólares.

En 2024, el Fondo Master inició el desarrollo de dos activos industriales en Tampa y Nashville y compró un activo en Columbus. Para financiar lo anterior, el fondo extranjero vendió dos activos, uno residencial en Chicago y uno de oficinas en Washington lo que va en línea con su estrategia con el fin de mover el allocation a activos más defensivos.

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

Con base en la información entregada, el Comité confirma que:

- Se cumplió el Reglamento Interno
- La información para aportantes fue suficiente y oportuna
- Se cumplieron los límites de inversión, liquidez y endeudamiento
- Se revisaron pólizas de seguro de garantía
- Se verificaron los gastos y remuneraciones de la administradora

En consecuencia, y de acuerdo con los antecedentes disponibles, tanto el Fondo como su administradora actuaron conforme a la normativa aplicable

Atentamente,



Juan Pablo Cofré D.



Ricardo Anwandter R.



Rodrigo González M.

**Comité de Vigilancia**  
Principal Real Estate USA Fondo de Inversión