

Estados Financieros Separados

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA
FONDO DE INVERSION**

*Santiago, Chile
31 de diciembre de 2016*

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes
Principal Real Estate USA Fondo de Inversión

Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos de Principal Real Estate USA Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 28 de abril (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2016, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de Principal Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

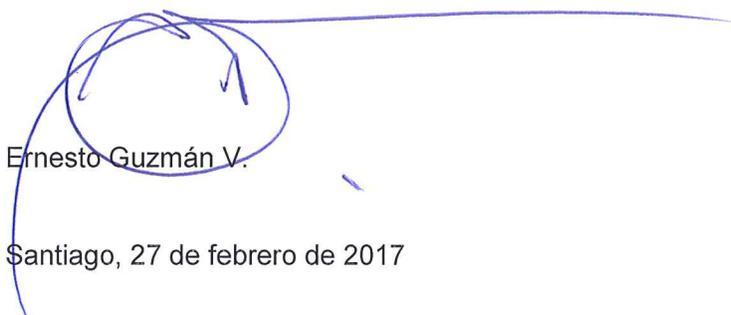
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Principal Real Estate USA Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 28 de abril (fecha de inicio de sus operaciones) y el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis en un asunto – Fondo en el extranjero

Como se señala en Nota 7 c), el Fondo valoriza su inversión en el exterior en base a la información de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de Principal Enhanced Property Fund, L.P, los cuales fueron auditados por otros auditores en los Estados Unidos de América, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 15 de febrero de 2017. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos. Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, 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, 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 y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros, 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 otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Ernesto Guzmán V.

EY Audit SpA.

Santiago, 27 de febrero de 2017

Estados Financieros Separados

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO
DE INVERSION**

Al 31 de Diciembre de 2016

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
US\$: Cifras expresadas en dólares estadounidenses
MUS\$: Cifras expresadas en miles dólares estadounidenses

Estados Financieros Separados

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

31 de diciembre de 2016

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre 2016

		31.12.2016
	Nota	MUS\$
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	473
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	39.293
Total Activo		<u>39.766</u>
Pasivos Corrientes		
Otras cuentas por pagar		8
Remuneraciones sociedad administradora		10
Total Pasivo		<u>18</u>
Patrimonio Neto		
Aportes		37.910
Resultado del ejercicio		2.218
Dividendo provisorio	16	(380)
Total Patrimonio Neto		<u>39.748</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>39.766</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros separados

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estado de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 28 de Abril y el 31 de Diciembre de 2016

	Nota	Por el período terminado al 31.12.2016 MUS\$
<u>Ingresos/pérdidas de actividades operacionales</u>		
Ingresos por dividendos		1.339
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos valor financieros a razonable con efecto en resultados (+ ó -)	7	<u>1.188</u>
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		<u>2.527</u>
<u>Gastos</u>		
Comisión de administración	18	(299)
Otros gastos de operación		<u>(10)</u>
Total gastos de operación		<u>(309)</u>
Utilidad/(Pérdida) de la operación		<u>2.218</u>
Resultado del período		<u>2.218</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>
Total resultado integral		<u>2.218</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros separados

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 28 de Abril y el 31 de Diciembre de 2016

2016	<u>Aportes</u> MUS\$	<u>Otras reservas</u>		<u>Resultados del Ejercicio</u> MUS\$	<u>Dividendos Provisorios</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$
		<u>Otras reservas</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$			
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-
Aportes	37.910	-	-	-	-	37.910
- Reparto de dividendos	-	-	-	-	(380)	(380)
Resultados integrales del ejercicio:						
- Resultado del período	-	-	-	2.218	-	2.218
- Otros resultados integrales		-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2016	37.910	-	-	2.218	(380)	39.748

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros separados

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estado de Flujo de Efectivo

Por el período comprendido entre el 28 de Abril y el 31 de Diciembre de 2016

	Nota	31.12.2016 MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Dividendos recibidos		1.339
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(2)
Otros gastos de operación pagados (-)		(289)
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		1.048
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros (-)	7	(38.105)
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		(38.105)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Aportes (+)		37.910
Reparto de dividendos (-)	16	(380)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		37.530
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		473
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		473

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Índice

Nota 1 – Entidad que informa	6
Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables	8
Nota 3 – Cambios contables	22
Nota 4 – Riesgos financieros	22
Nota 5 – Política de inversión del fondo	25
Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo:	26
Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.....	27
Nota 8 – Activos financieros a costo amortizado.....	30
Nota 9 – Inversiones valorizadas por el método de participación	30
Nota 10 – Propiedades de inversión	30
Nota 11 – Valor económico de la cuota.....	30
Nota 12 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	30
Nota 13 – Excesos de inversión	30
Nota 14 – Gravámenes y prohibiciones.....	30
Nota 15 – Custodia de valores	31
Nota 16 – Reparto de beneficios a los aportantes	31
Nota 17 – Rentabilidad del fondo	32
Nota 18 – Transacciones con partes relacionadas.....	32
Nota 19 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Norma General N°125 – Artículo 12, 13 y 14 Ley N°20.712).....	33
Nota 20 – Otros gastos de operación.....	33
Nota 21 – Información estadística.....	34
Nota 22 – Cuotas emitidas	34
Nota 23 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	35
Nota 24 – Sanciones	35
Nota 25 – Hechos posteriores	35
Nota 26 – Hechos relevantes.....	35

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 1 – Entidad que informa

a) Razón social

Principal Real Estate USA Fondo de Inversión. (en adelante Principal Real Estate USA Fondo de Inversión o el “Fondo”).

b) Domicilio legal de la Administradora

El Fondo se encuentra domiciliado en Avenida Apoquindo número tres mil seiscientos, piso diez, Comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

c) Constitución del fondo

Principal Real Estate USA Fondo de Inversión, es un fondo de inversión No Rescatable, su RUT es 76.499.393-4 y RUN otorgado por la Superintendencia de Valores y Seguros es 9229-0.

El reglamento interno del Fondo vigente fue depositado el 4 de Septiembre del 2015 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que posee la Superintendencia de Valores y Seguros.

Con fecha 22 de diciembre se modificó el reglamento interno, el cual entrará en vigencia a partir del 21 de enero de 2017. Las principales modificaciones que incluye esta actualización son la incorporación de la posibilidad de invertir en otros Fondos administrados por la administradora o personas relacionadas, además se aumenta el porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo y elimina el reajuste de los dividendos devengados no pagados antes del plazo indicado.

El Fondo tendrá una duración de 5 años a contar del día hábil siguiente del depósito que se haga del Reglamento Interno. Dicho plazo podrá ser prorrogado, sucesivamente por un período de 2 años, por acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria de aportantes. Esta asamblea debería celebrarse a lo menos con 45 días de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración del fondo o su prorroga.

El inicio de operaciones del Fondo fue el 28 de Abril de 2016.

Las cuotas del fondo de inversión fueron inscritas en el registro de valores de la Bolsa de Comercio, con fecha 28 de Abril de 2016.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 1 – Entidad que informa (continuación)

d) Objetivo

El Fondo Principal Real Estate USA Fondo de Inversión, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por Principal Administradora General de Fondos S.A. El objetivo principal del Fondo será invertir en el fondo extranjero de capital privado denominado “Principal Enhanced Property Fund, L.P.”(PEPF), constituido bajo las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América, administrado por “Principal Enhanced Property Fund GP, LLC”, sociedad también constituida conforme a las leyes del Estado de Delaware.

Se deja constancia que el objetivo principal del Fondo PEPF es la inversión directa o indirecta en activos inmobiliarios ubicados en Estados Unidos de América, la administración y supervisión de las inversiones efectuadas en tales activos, donde el portafolio es diversificado en razón de la ubicación y destinación comercial de dichos activos inmobiliarios.

e) Nemotécnico de la cuota

Las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, bajo los nemotécnicos, Serie A: CFIPRUSA-E y Serie B: CFIPRUSB-E. Al 31 de Diciembre de 2016, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

f) Grupo empresarial de la Administradora

Principal Real Estate USA Fondo de Inversión, es administrado por Principal Administradora General de Fondos S.A., que forma parte de Principal Financial Group, un conglomerado norteamericano de compañías de servicios financieros. La matriz directa de la Administradora es Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y la controladora del grupo es Principal Financial Group Inc.

g) Aprobación de los estados financieros separados

El Directorio de la Administradora del Fondo ha autorizado la emisión de los presentes estados financieros en su sesión N° 607 del 27 de Febrero de 2017.

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros separados se exponen a continuación.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Principal Real Estate USA Fondo de Inversión ha preparado los presentes estados financieros separados financieros con el fin de dar cumplimiento a las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile a través de la Circular N°1998, de fecha 31 de Diciembre de 2010 y sus modificaciones posteriores.

Estos estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB) y normativa específica sobre ciertas materias que la Superintendencia de Valores y Seguros trató en forma particular. Ante discrepancias, primarán las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

b) Bases de medición

Los estados financieros separados han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

c) Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional del Principal Real Estate USA Fondo de Inversión ha sido determinada como el Dólar estadounidense, moneda que también se usa para la presentación de los estados financieros separados del Fondo, según análisis realizado en la Norma Internacional de Contabilidad N°21. Toda la información es presentada en miles de dólares estadounidenses y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (MUS\$).

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.1 Bases de preparación (continuación)

d) Transacciones y saldos en moneda extranjera y unidades reajustables

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional, ya sea en pesos chilenos o en otro tipo de moneda, se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a los resultados del ejercicio.

Los activos y pasivos en unidades reajustables o monedas extranjeras se han convertido a dólares a la paridad vigente al cierre de cada estado financiero.

	31.12.2016
	\$
Pesos Chilenos	669,47

e) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los presentes estados financieros separados, de acuerdo con las NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y montos para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a la estimación del valor justo de los activos financieros, para los que se han utilizado una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estado de situación financiera: Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2016.

Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo: Por el período comprendido entre el 28 de Abril y el 31 de Diciembre de 2016.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

El Fondo, siguiendo las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, aplicó anticipadamente las disposiciones de IFRS 9 Instrumentos Financieros de aplicación obligatoria a partir de Enero de 2018. La Administración estima que el resto de normas y enmiendas pendientes de aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros futuros.

Las siguientes normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. Salvo la IFRS 9, el Fondo no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

IFRS 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, emitida en Mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta interpretación a períodos anteriores, revelará este hecho.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de Enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

Las mejoras y modificaciones a IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas se encuentran detalladas a continuación:

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

IFRS 12 “Revelación de intereses en otras entidades”

Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelación de la IFRS 12, aplicables a la participación de una entidad en una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada que está clasificada como mantenido para la venta. Las modificaciones serán efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 y su aplicación será retrospectivamente.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes (continuación)

IAS 7 Estado de flujos de efectivo

Las modificaciones a IAS 7 Estado de flujos de efectivo, emitidas en Enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 Impuesto a las ganancias

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en Enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 2 Pagos basados en acciones

En Junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2 pagos basados en acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de períodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes (continuación)

IFRS 4 “Contratos de seguros”

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la IFRS 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando IAS 39 Instrumentos financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de Enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada

IAS 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de Enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes (continuación)

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, IFRS 10 “Estados financieros consolidados”

Las enmiendas a IFRS 10 Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en Septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La administración determinará la oportunidad y alcance del impacto de la adopción de estas nuevas normas.

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

Se considera como efectivo los saldos de caja y banco y como equivalente al efectivo otras inversiones o depósitos de corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor a su vencimiento, el que no supera los 3 meses. Al cierre del ejercicio, este rubro se compone de saldos mantenidos en bancos.

2.5 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios 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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.6 Activos financieros

2.6.1 Clasificación y medición

El Fondo clasifica sus activos financieros en la categoría de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados según las definiciones contenidas en IFRS 9. La clasificación depende del modelo de negocios con el que se administran estos activos y las características contractuales de cada instrumento.

a) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados cuando no se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el mantener los activos para obtener los flujos de efectivos contractuales, ó las condiciones contractuales del activo financiero no dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente. En general estos activos financieros se mantienen con el propósito de negociación.

b) **Reconocimiento, baja y medición**

Los activos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable. Los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados.

Estos activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han vencido o el fondo ha transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.6 Activos financieros (continuación)

2.6.1 Clasificación y medición (continuación)

b) Reconocimiento, baja y medición (continuación)

Los ingresos por dividendos se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de la línea “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del fondo a recibir su pago. Los intereses sobre los títulos de deuda se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al método de la tasa de interés efectiva.

c) Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos financieros transados en mercados activos se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia. El valor razonable de activos financieros que no se transan en una mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración.

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 a:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercado 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.

Los modelos de valoración se emplean principalmente para valorar patrimonio, títulos de deuda y otros instrumentos de deuda que no cotizan en la bolsa para los cuales los mercados estuvieron o han estado inactivos durante el ejercicio financiero.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.6 Activos financieros (continuación)

2.6.1 Clasificación y medición (continuación)

c) Estimación del valor razonable (continuación)

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable al 31 de Diciembre de 2016.

31.12.2016		
Activos	Nivel 3	Saldo Total
	MUS\$	MUS\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados		
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	39.293	39.293
Total activos	39.293	39.293

2.7 Cuotas en circulación

El Fondo emite cuotas, las cuales se pueden recuperar a opción del partícipe. El Fondo ha emitido 2 series de cuotas, las cuales poseen características diferentes en cuanto requisitos de ingreso, remuneración por administración y comisiones de rescate.

Las cuotas en circulación pueden ser rescatadas sólo a opción del partícipe por un monto de efectivo igual a la parte proporcional del valor de los activos netos del fondo en el momento del rescate.

El valor neto de activos por cuota del fondo se calcula dividiendo los activos netos atribuibles a los partícipes de cada serie de cuotas en circulación por el número total de cuotas de la serie respectiva.

2.8 Ingresos y pérdidas de la operación

Los principales conceptos de ingresos a ser reconocidos por el Fondo son los siguientes:

- Ingresos por intereses y reajustes: Se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y equivalentes al efectivo y títulos de deuda.
- Ingresos por dividendos: Se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.8 Ingresos y pérdidas de la operación (continuación)

- c) Ganancia o pérdida por ajuste a valor razonable: Corresponde a los efectos reconocidos por la variación en el valor justo de los activos.
- d) Ganancia o pérdida en venta de instrumentos financieros: Representan la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del instrumento y se reconocen cuando se realiza la operación, es decir, cuando se transfieren los riesgos y beneficios asociados al instrumento.

2.9 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile, bajo las leyes vigentes en Chile, se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo.

Considerando lo anterior, no se han registrado efectos en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

2.10 Dividendos por pagar

El Artículo N°80 de la Ley N°20.712, establece que los fondos de inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante lo anterior, si el fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Al 31 de Diciembre de 2016 no se constituyó provisión por dividendo debido a que con fecha 28 de Diciembre se efectuó el pago de un dividendo provisorio con cargo a resultados del ejercicio equivalente a 36,9% del monto susceptible de distribuir.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos el 30% de los "Beneficios Netos Percibidos" durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior, sea en forma trimestral o anual. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el ejercicio.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.10 Dividendos por pagar (continuación)

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 30 o 180 días siguientes al cierre del respectivo trimestre o ejercicio anual, según sea el caso, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios 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 en la siguiente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

2.11 Segmentos

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 ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

El Fondo evaluará en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros (continuación)

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye: dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o moras de parte del prestatario, reestructuración de un préstamo o avance por parte del Fondo en condiciones que de otra manera el Fondo no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en el Fondo, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos de los activos del Fondo.

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que exista algún indicio referente a que el valor en libros ha sufrido algún tipo de deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo).

Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 3 – Cambios contables

Los presentes estados financieros separados no se presentan comparativos en consideración a que el Fondo inicio su operación a partir de 28 de Abril de 2016, no existiendo cambios de criterio o clasificación que informar.

Nota 4 – Riesgos financieros

4.1 Gestión de riesgo financiero

El Fondo de Inversión, debido a su naturaleza, está expuesto a los siguientes riesgos financieros;

- a) Riesgo de mercado.
- b) Riesgo de liquidez.
- c) Riesgo sectorial.
- d) Riesgo de moneda.
- e) Riesgo de tasa de interés.
- f) Riesgo de derivados.
- g) Riesgo de crédito.

En la presente nota se describe la exposición del fondo a cada uno de estos riesgos y los procedimientos del fondo para su medición y administración.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, en las tasas de interés, cambios de monedas extranjeras y precios de los instrumentos, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Este riesgo depende fundamentalmente de la volatilidad de los retornos de los diferentes tipos de activos financieros y de su correlación entre ellos.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 4 - Riesgos financieros (continuación)

4.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

a) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de sensibilidad

A continuación se muestra el impacto de cambios razonablemente posibles en los tipos de cambio, tasas de interés y precios de acciones o índices.

En el caso de los instrumentos de capitalización se hizo la simulación disminuyendo un 10% el precio de base en las tasas de los instrumentos. El impacto en el activo neto es el siguiente:

	Monto MUS\$	Monto modificado MUS\$	Diferencia
Instrumentos de Capitalización Extranjeros	39.293	35.364	-10,00%

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidadas entregando efectivo u otro activo financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para el Fondo.

Al respecto la Administradora reconoce la relevancia de establecer medidas para mitigar este riesgo, por tanto el Fondo debe ser capaz en todo momento de hacerse cargo de sus compromisos, pagos por el ejercicio del derecho a retiro, pagos por disminuciones de capital y otros necesarios para el funcionamiento del Fondo. Por este motivo estableció una política de liquidez que busca mitigar los siguientes riesgos:

- Que la cartera no tenga la liquidez necesaria para cumplir con los compromisos mencionados en el párrafo anterior.
- No poder realizar una transacción a ningún precio debido a que no hay suficiente actividad en el mercado para un instrumento en particular.
- Verse forzado a realizar una transacción a precios muy malos debido al bajo nivel de actividad en el mercado respecto de un instrumento en particular.

c) Riesgo sectorial

Este riesgo está asociado a las malas condiciones de mercado que puedan darse en un sector industrial en particular y por ende puede afectar la rentabilidad del Fondo.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 4 - Riesgos financieros (continuación)

4.1 Gestión de riesgo financiero (continuación)

d) Riesgo de moneda

Este riesgo está asociado al impacto negativo en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio.

e) Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se refiere a la pérdida a raíz de los movimientos de los tipos de interés. Hace referencia al riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Al 31 de Diciembre de 2016 el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

f) Riesgo de derivados

Se refiere al riesgo de tener exposición a derivados cuya finalidad puede ser cobertura o inversión.

Al 31 de Diciembre de 2016 el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

g) Riesgo de crédito

Se refiere al riesgo de pérdida que sufriría el Fondo, en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma, resultando una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente de los instrumentos de deuda mantenidos y del efectivo equivalente.

Al 31 de Diciembre de 2016 el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 5 – Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del fondo, depositado en la Superintendencia de Valores y Seguros, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Apoquindo 3600 Piso 10 y en nuestro sitio web www.principal.cl. La política de inversión es la siguiente:

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
1. Instrumentos de Deuda	0	30
1.1 Emisores Nacionales	0	30
1.1.a) Títulos 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.	0	30
1.1 b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	0	30
1.2 Emisores Extranjeros	0	30
1.2 a) 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.	0	30
1.2 b) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, 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.	0	30
2. Instrumentos de Capitalización	0	100
2.1 Emisores Nacionales	0	30
2.1 a) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos	0	30
2.2 Emisores Extranjeros	0	100
2.2.a) Cuotas de participación emitidas por el Fondo PEPF	70	100
2.2.b) Cuotas de fondos mutuos extranjeros cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos	0	30

a) Límites máximos de inversión por emisor de cada instrumento, respecto del activo total del Fondo:

- (1) Inversión directa o indirecta en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Fondo PEPF: Hasta un 100%.
- (2) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: Hasta un 100%.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 5 – Política de inversión del Fondo (continuación)

a) Límites máximos de inversión por emisor de cada instrumento, respecto del activo total del Fondo (continuación)

- (3) Cuotas de fondos nacionales o vehículos de inversión colectiva extranjeros, salvo aquellos expresados en el punto uno (1) anterior del presente numeral, administrados por la misma Administradora o personas relacionadas, que cumplan con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley N° 20.712: Hasta un 25%. Este límite será del 10% en el caso de fondos mutuos o de inversión regidos por la Ley N° 20.712.
- (4) Conjunto de instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República o por Estados o Bancos Centrales .Extranjeros: Hasta un 30%.
- (5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizada por ésta: Hasta un 30%.

Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo:

- a) La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalente al efectivo	31.12.2016
	MUS\$
Saldos en bancos	473
Total	<u>473</u>

- b) El detalle por tipo de moneda es el siguiente:

Efectivo y equivalente al efectivo	Tipo de moneda	31.12.2016
		MUS\$
Efectivo	\$ Chilenos	33
Efectivo	US\$	440
Total efectivo		<u>473</u>

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre 2016

Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado

a) Composición de la cartera en miles de dólares

<u>Instrumento</u>	Al 31 de Diciembre 2016			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<u>Títulos de Renta Variable</u>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	39.293	39.293	98,8105%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	39.293	39.293	98,8105%
<u>Títulos de Deuda</u>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros Separados

Al 31 de diciembre 2016

Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

a) Composición de la cartera en miles de dólares (continuación)

<u>Instrumento</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2016</u>			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<u>Inversiones No Registradas</u>				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	39.293	39.293	98,8105%

b) Movimientos

	31.12.2016
	MUS\$
Saldo inicial al 28 de Abril 2016	-
Compras de cuotas	38.105
Aumento neto por cambios en el valor razonable	1.188
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	<u><u>39.293</u></u>

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

c) Cuotas de fondos de inversión en el extranjero

Nombre de Fondo	Nº de Cuotas	Valor Cuota USD	Total MUSD
Principal Enhanced Property Fund, L.P.	3.289.815	11,9439	39.293

El Fondo invirtió en el Fondo extranjero “Principal Enhanced Property Fund, L.P.” (PEPF o el master fund), que ha sido constituido bajo las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América, y que es administrado por “Principal Enhanced Property Fund GP, LLC” (la gestora o el general partner). PEPF es un fondo de inversión de rentas inmobiliarias que opera en Estados Unidos de América, manteniendo a Diciembre de 2016, un total de 47 activos operativos, en los segmentos de oficinas, retail, industrial, multifamily (renta residencial) y terrenos. Estos activos inmobiliarios son sujetos a tasaciones independientes certificados de Altus Group en USA.

El Fondo registró esta inversión en base al Net Asset Value (NAV) obtenido de los estados financieros auditados del Fondo PEPF al 31 de diciembre de 2016 bajo US GAAP. Con fecha 15 de Febrero de 2017, Deloitte & Touche LLP emitió un informe de auditoría sin salvedades. A juicio de la Administración del Fondo, el NAV representa la mejor estimación del valor razonable del fondo PEPF.

En Febrero de 2017 el Fondo obtuvo un Informe de Valorización de Inversiones al 31 de Diciembre de 2016 del consultor independiente ICR Chile Clasificadora de Riesgo. Al respecto, el valor razonable estimado ascendió a MUSD 39.316.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 8 – Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

Nota 9 – Inversiones valorizadas por el método de participación

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo no posee este tipo de inversiones.

Nota 10 – Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 11 – Valor económico de la cuota

Al 31 de Diciembre de 2016 el Fondo no posee inversiones para las cuales haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

Nota 12 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de Diciembre de 2016, la Sociedad Administradora sólo posee un fondo de inversión, los otros fondos administrados corresponden a fondos mutuos cuyas carteras de inversión mantienen instrumentos distintos a los que posee el Fondo de Inversión.

Nota 13 – Excesos de inversión

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 14 – Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 15 – Custodia de valores

El detalle de la custodia de valores del fondo en los términos solicitados en el título VI de la Norma de Carácter General N°235 de la Superintendencia de valores y seguros es el siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodia (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MU\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores Extranjeros	% 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	-	-	-	-	-	-
Otros Entidades	-	-	-	39.293	100%	98,8105%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	39.293	100%	98,8105%

Nota 16 – Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo ha distribuido los siguientes beneficios en el ejercicio.

Fecha de distribución	Monto por cuota	Monto distribuido (MU\$)	Tipo de dividendo
28/12/2016	0,01016258	380	Provisorio

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 17 – Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo al 31 de Diciembre de 2016, es la siguiente:

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	6,3200%	-	-
Real(**)	-	-	-

(*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 28 de Abril de 2016 al 31 de Diciembre de 2016.

(**) La moneda funcional del fondo es el dólar estadounidense, por lo que no se informa rentabilidad real.

Nota 18 – Transacciones con partes relacionadas

a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Principal Administradora General del Fondo S.A. La Sociedad administradora recibe a cambio una remuneración sobre la base del valor de los activos netos de las series de cuotas del fondo, pagaderos diariamente. El total de remuneración por administración durante el período ascendió a MUS\$65, el cual se presenta en el ítem “Comisión de Administración” en el estado de resultados integrales. Además en éste ítem se incluye la comisión por administración cobrada por el fondo extranjero (PEPF), que asciende a MUS\$234. Por su parte las remuneraciones por pagar del período ascienden a MUS\$10.

b) 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 período terminado el 31 de Diciembre 2016:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUS\$	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	7.443.833	-	7.443.833	7.914	19,91
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 19 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Norma General N°125 – Artículo 12, 13 y 14 Ley N°20.712)

Al 31 de Diciembre de 2016, la Sociedad Administradora ha contratado pólizas de seguros de garantía con vigencia de un año y vencimiento al 10 de Enero de 2017, para dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de Noviembre de 2001 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros y de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle se muestra a continuación:

Naturaleza	Emisor	Representante de beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000,00	10.01.2016-10.01.2017

Dicha póliza fue renovada para el próximo período antes del 10 de enero de 2017.

Nota 20 – Otros gastos de operación

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en el reglamento interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del trimestre MUS\$	Monto acumulado ejercicio actual
Auditoría	2	7
Póliza de seguro	-	1
Pago tesorería	-	1
Otros gastos	1	1
Total	3	10
% sobre el activo del fondo	0,008	0,0251

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 21 – Información estadística

Al 31 de Diciembre de 2016:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Abril	1,0000	1,0000	9.650	19
Mayo	1,0172	1,0172	10.223	21
Junio	1,0081	1,0081	30.449	23
Julio	1,0247	10.247	30.951	23
Agosto	1,0318	1,0318	38.575	24
Septiembre	1,0381	1,0381	38.810	24
Octubre	1,0493	1,0493	39.229	24
Noviembre	1,0505	1,0505	39.274	24
Diciembre	1,0632	1,0632	39.748	24

Nota 22 – Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 70.000.000 al 31 de Diciembre 2016, con un valor de MUS\$1,0632 por cuota.

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2016	4.655.757	37.385.952	37.385.952	42.041.709

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre 2016 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	40.312.265	37.385.952	37.385.952	77.698.217
Transferencias (**)	-	400.000	400.000	400.000
Disminuciones	(35.656.508)	-	-	(35.656.508)
Saldo al cierre	4.655.757	37.385.952	37.385.952	42.041.709

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2016.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 23 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

Al 31 de Diciembre de 2016, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 24 – Sanciones

Durante el ejercicio finalizado al 31 de Diciembre del 2016, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 25 – Hechos posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

Nota 26 – Hechos relevantes

- a) Con fecha 4 de Septiembre de 2015 se realizó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual entró en vigencia el 5 de Septiembre de 2015.
- b) Con fecha 10 de Enero de 2016, la Sociedad Administradora, contrató una póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de Enero 2016 y hasta el 10 de enero de 2017, dando así cumplimiento a lo dispuesto en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de Noviembre de 2001 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros y de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.
- c) Con fecha 28 de Abril de 2016 el Fondo inició sus operaciones. En dicha fecha se designó un comité de vigilancia provisorio y los auditores del fondo, lo cual fue debidamente comunicado a la Superintendencia de Valores y Seguros.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

Nota 26 – Hechos relevantes (continuación)

- d) Con fecha 29 de Abril de 2016, en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Administradora se acordó renovar en su totalidad el Directorio de la Sociedad. Fueron elegidos en conformidad por un período de 3 años los señores: Roberto Walker Hirschfeld, Gary Scholten, Martin Mujica Ossandón, Cristián Edwards Gana y Carlos Larraín Gómez.
- e) Con fecha 22 de Diciembre de 2016 se efectuó el depósito de un reglamento interno con algunas modificaciones a la política de inversión. El reglamento entró en vigencia el 21 de Enero de 2017. Al 31 de Diciembre de 2016, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre el total de activos del Fondo
	Nacional MUS\$	Extranjero MUS\$	Total MUS\$	
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	-	39.293	39.293	98,8105
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	-	39.293	39.293	98,8105

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	31.12.2016	31.12.2015
Descripción	MUS\$	MUS\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.339	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	1.339	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.188	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.188	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(309)	-
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(299)	-
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(10)	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.218	-

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	31.12.2016	31.12.2015
	MUS\$	MUS\$
	Actual	Actual
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	1.030	-
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.339	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(309)	-
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(380)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
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	650	-