

*Estados Financieros*

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA  
FONDO DE INVERSION**

*Santiago, Chile*

*Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017*

## **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 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestras auditorías 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 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

## 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.



Rodrigo Vera D.

EY Audit SpA

Santiago, 21 de marzo de 2019

Estados Financieros

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO  
DE INVERSION**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

**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 de dólares estadounidenses

Estados Financieros

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	Nota	2018 MUS\$	2017 MUS\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.048	388
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	41.772	40.482
Otros documentos y cuentas por cobrar		348	-
<b>Total Activo</b>		<b>44.168</b>	<b>40.870</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros documentos y cuentas por pagar		16	16
Remuneraciones sociedad administradora	18	10	9
<b>Total Pasivo</b>		<b>26</b>	<b>25</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Aportes		39.910	37.910
Resultados acumulados		2.935	1.838
Resultado del ejercicio		3.465	3.091
Dividendos provisorios	16	(2.168)	(1.994)
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>21</b>	<b>44.142</b>	<b>40.845</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Neto</b>		<b>44.168</b>	<b>40.870</b>

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

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

		2018	2017
	Nota	MUS\$	MUS\$
<b><u>Ingresos/pérdidas de actividades operacionales</u></b>			
Ingresos por dividendos	7	2.800	2.505
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		2	2
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	1.290	1.189
Otras		-	2
<b>Total ingresos/pérdidas netos de la operación</b>		<b>4.092</b>	<b>3.698</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Remuneración del comité de vigilancia		-9	-5
Comisión de administración	18	-604	-584
Otros gastos de operación	20	-14	-18
<b>Total gastos de operación</b>		<b>-627</b>	<b>-607</b>
Utilidad/(Pérdida) de la operación		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>
Otros resultados integrales		-	-
<b>Total resultado integral</b>		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>

		2018	2017
	Nota	MUS\$	MUS\$
<b><u>Ingresos/pérdidas de actividades operacionales</u></b>			
Ingresos por dividendos	7	2.800	2.505
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		2	2
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	1.290	1.189
Otras		-	2

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

<b>Total ingresos/pérdidas netos de la operación</b>		<b>4.092</b>	<b>3.698</b>
		<hr/>	<hr/>
<b><u>Gastos</u></b>			
Remuneración del comité de vigilancia		-9	-5
Comisión de administración	18	-604	-584
Otros gastos de operación	20	-14	-18
<b>Total gastos de operación</b>		<b>-627</b>	<b>-607</b>
		<hr/>	<hr/>
Utilidad/(Pérdida) de la operación		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>
		<hr/>	<hr/>
Otros resultados integrales		-	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Total resultado integral</b>		<b>3.465</b>	<b>3.091</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

2018	<u>Aportes</u> MUS\$	<u>Otras reservas</u>		<u>Resultados Acumulados</u> MUS\$	<u>Resultado del Ejercicio</u> MUS\$	<u>Dividendos Provisorios</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$
		<u>Otras reservas</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$				
Saldo inicial	37.910	-	-	1.838	3.091	(1.994)	40.845
Aportes	2.000	-	-	-	-	-	2.000
- Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	(2.168)	(2.168)
Resultados integrales del ejercicio:							-
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	3.465	-	3.465
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	1.097	(3.091)	1.994	-
Saldo final al 31.12.2018	39.910	-	-	2.935	3.465	(2.168)	44.142

2017	<u>Aportes</u> MUS\$	<u>Otras reservas</u>		<u>Resultados Acumulados</u> MUS\$	<u>Resultado del Ejercicio</u> MUS\$	<u>Dividendos Provisorios</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$
		<u>Otras reservas</u> MUS\$	<u>Total</u> MUS\$				
Saldo inicial	37.910	-	-		2.218	(380)	39.748
Aportes	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	(1.994)	(1.994)
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	3.091	-	3.091
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	1.838	(2.218)	380	-
Saldo final al 31.12.2017	37.910	-	-	1.838	3.091	(1.994)	40.845

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

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Estados de Flujos de Efectivo

Por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	Nota	31.12.2018 MUS\$	31.12.2017 MUS\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>			
Dividendos recibidos	7	2.800	2.505
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(108)	(2)
Otros gastos de operación pagados (-)		(866)	(600)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	4
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)</b>		<b>1.826</b>	<b>1.907</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
Aportes (+)		2.000	-
Reparto de dividendos (-)	16	(2.168)	(1.994)
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)</b>		<b>(168)</b>	<b>(1.994)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>		<b>1.658</b>	<b>(87)</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		388	473
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		2	2
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)</b>	<b>6</b>	<b>2.048</b>	<b>388</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Índice

Nota 1 – Entidad que informa .....	7
Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables .....	9
Nota 3 – Cambios contables .....	20
Nota 4 – Riesgos financieros .....	20
Nota 5 – Política de inversión del Fondo.....	23
Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo: .....	25
Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.....	26
Nota 8 – Activos financieros a costo amortizado.....	32
Nota 9 – Inversiones valorizadas por el método de participación .....	32
Nota 10 – Propiedades de inversión .....	32
Nota 11 – Valor económico de la cuota.....	32
Nota 12 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.....	32
Nota 13 – Excesos de inversión .....	33
Nota 14 – Gravámenes y prohibiciones.....	33
Nota 15 – Custodia de valores .....	33
Nota 16 – Reparto de beneficios a los aportantes .....	34
Nota 17 – Rentabilidad del Fondo.....	35
Nota 18 – Transacciones con partes relacionadas .....	35
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).....	37
Nota 20 – Otros gastos de operación.....	37
Nota 21 – Información estadística.....	38
Nota 22 – Cuotas emitidas .....	40
Nota 23 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas .....	41
Nota 24 – Sanciones .....	41
Nota 25 – Hechos posteriores .....	42
Nota 26 – Hechos relevantes.....	42

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## **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 Comisión para el Mercado Financiero 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 Comisión para el Mercado Financiero, siendo aprobado el 5 de Septiembre de 2015.

Con fecha 22 de Diciembre de 2016 se modificó el reglamento interno, el cual entró 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. Con fecha 5 de Enero de 2018 se modificó el reglamento interno. Las principales modificaciones que incluye esta actualización es el cambio en remuneraciones de cargo al Fondo de la serie B.

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 de 2018 y 2017

## **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 2018 y 31 de Diciembre de 2017, 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**

El Directorio de la Administradora del Fondo ha autorizado la emisión de los presentes estados financieros comparativos en su sesión N° 637 del 21 de marzo de 2019.

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

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## **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 comparativos con el fin de dar cumplimiento a las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero a través de la Circular N°1998, de fecha 31 de Diciembre de 2010 y sus modificaciones posteriores.

Estos estados financieros comparativos 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 Comisión para el Mercado Financiero trató en forma particular. Ante discrepancias, primarán las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

#### **b) Bases de medición**

Los estados financieros 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 de 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 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 de 2018 y 2017

## 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.

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Pesos Chilenos	694,77	614,75

#### e) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los presentes estados financieros comparativos, 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, 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 de 2018 y 2017

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

### 2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros comparativos cubren los siguientes ejercicios:

Estado de situación financiera: Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017.

Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo: Por el período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018 y 2017.

### 2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Las mejoras y modificaciones a NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas se encuentran detalladas a continuación. El Fondo no ha aplicado esta mejora y modificación en forma anticipada y estima que no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

	<b>Mejoras y Modificaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>Marco Conceptual</b>	Marco conceptual	1 de Enero de 2020

#### “Marco Conceptual”

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en Marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de Enero de 2020.

La Administración efectuó evaluación de la enmienda con entrada en vigencia Enero 2019, específicamente IFRS 9, concluyendo que su aplicación no tiene impacto sobre los estados financieros del Fondo.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

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

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

	<b>Mejoras y Modificaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 9</b>	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de Enero de 2019
<b>IAS 1 e IAS 8</b>	Definición de material	1 de Enero de 2020

#### **IFRS 9 “Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa”**

Un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado, costo o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que un flujo de efectivo contractual sea únicamente pagos de principal e intereses sobre capital principal pendientes y el instrumento de lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. La modificación a la IFRS 9 pretende aclarar que un activo financiero cumple el criterio solo pagos de principal más intereses independientemente del evento o circunstancias que causa la terminación anticipada del contrato de que parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las modificaciones a la IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados del capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en la tasa de interés de referencia. Esto aplica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otro elemento del cambio en valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son respectivos. La aplicación será a partir del 1 de Enero del 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

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

#### **IAS 1 “Presentación de Estados Financieros” e IAS 8 “Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material”**

En Octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

### **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 y fondos mutuos de corto plazo (Money Market).

### **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 de 2018 y 2017

## **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.

##### **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 y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el ejercicio en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos se reconocen en el estado de resultados integrales dentro del rubro “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 del rubro “Intereses y reajustes” en base al método de la tasa de interés efectiva.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## 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

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 un 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 de 2018 y 2017

## 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 2018 y 2017.

<b>31.12.2018</b>		
<b>Activos</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Saldo Total</b>
	<b>MUS\$</b>	<b>MUS\$</b>
<b>Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>		
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	41.772	41.772
<b>Total activos</b>	<b>41.772</b>	<b>41.772</b>

<b>31.12.2017</b>		
<b>Activos</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Saldo Total</b>
	<b>MUS\$</b>	<b>MUS\$</b>
<b>Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>		
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	40.482	40.482
<b>Total activos</b>	<b>40.482</b>	<b>40.482</b>

### 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 a 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.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

### **2.8 Ingresos y pérdidas de la operación**

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

- a) 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.
- b) Ingresos por dividendos: Se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.
- 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.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

### **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.

#### 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.

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 su 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.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

### **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 reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mide a Costo amortizado o a Valor Razonable con cambios en otro resultado integral y cuenta por cobrar.

El Fondo aplicará los requerimientos de deterioro de valor para el reconocimiento y medición de una corrección de valor por pérdidas a activos financieros que se midan a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, la corrección de valor por pérdidas deberá reconocerse en otro resultado integral y no reducirá el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

El Fondo medirá la corrección de valor por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial (evaluado sobre una base colectiva o individual) considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro.

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Fondo medirá la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

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

Si el Fondo ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo en el periodo de presentación anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que deja de cumplirse el aumento del riesgo crediticio descrito en el tercer párrafo de este título, la sociedad medirá, en la fecha de presentación actual, la corrección de valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

El Fondo reconocerá en el resultado del ejercicio, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

## **Nota 3 – Cambios contables**

Al 31 de Diciembre de 2018 no existen cambios de criterio o clasificación que informar.

## **Nota 4 – Riesgos financieros**

### **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 derivados.
- e) 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.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 4 – Riesgos financieros (continuación)

### Gestión de riesgo financiero (continuación)

#### 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.

Los cambios de monedas extranjeras están asociados al impacto negativo en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio. La moneda funcional del Fondo corresponde a dólar. Al 31 de Diciembre de 2018 el Fondo mantiene un 0,005% del total del activo distinta del dólar, por lo tanto el riesgo de moneda es poco significativo.

El riesgo de tasa de interés 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 2018 el Fondo no posee instrumentos expuestos a este tipo de riesgo.

El Fondo se encuentra expuesto a cambios en los precios de mercado del fondo extranjero Principal Enhanced Property Fund. El Fondo administra su exposición al riesgo de precio mediante el monitoreo trimestral de los estados financieros del fondo extranjero.

#### Análisis de sensibilidad

A continuación se muestra el impacto de cambios razonablemente posibles en los precios de mercado.

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	41.772	37.595	-10,00%

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## **Nota 4 – Riesgos financieros (continuación)**

### **Gestión de riesgo financiero (continuación)**

#### **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. El Fondo está expuesto a riesgo de mercado inmobiliario de Estados Unidos, donde está ubicado su principal activo.

#### **d) Riesgo de derivados**

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

Al 31 de Diciembre de 2018 el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

#### **e) 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 2018 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 de 2018 y 2017

### Nota 5 – Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Apoquindo 3600 Piso 10 y en nuestro sitio web [www.principal.cl](http://www.principal.cl). La política de inversión es la siguiente:

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
<b>1. Instrumentos de Deuda</b>	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
<b>2. Instrumentos de Capitalización</b>	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 de 2018 y 2017

## **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%.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo:

a) La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>MUS\$</b>	<b>MUS\$</b>
Bancos	2.024	367
Fondos mutuos	24	21
<b>Total</b>	<b>2.048</b>	<b>388</b>

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

<b>Efectivo y equivalente al efectivo</b>	<b>Tipo de moneda</b>	<b>Numero de Cuotas</b>	<b>Valor Cuota(*)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
				<b>MUS\$</b>	<b>MUS\$</b>
Banco	\$ Chilenos	-	-	2	-
Banco	US\$	-	-	2.022	367
Fondo Mutuo Santander Money Market	\$ Chilenos	123,3397	4.989,3870	1	20
Fondo Mutuo Santander Money Market	US\$	36,8989	633,7319	23	1
<b>Total efectivo y Equivalente al efectivo</b>				<b>2.048</b>	<b>388</b>

(\*) Valor cuota para Santander Money Market \$ Chilenos expresado en pesos chilenos.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

a) Composición de la cartera en miles de dólares

<u>Instrumento</u>	31 de Diciembre de 2018			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<b><u>Títulos de Renta Variable</u></b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	41.772	41.772	94,5753%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	<b>41.772</b>	<b>41.772</b>	<b>94,5753%</b>
<b><u>Títulos de Deuda</u></b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## 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>	31 de Diciembre de 2018			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<b><u>Inversiones No Registradas</u></b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b><u>Otras Inversiones</u></b>				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	41.772	41.772	94,5753%

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## 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>	Al 31 de Diciembre 2017			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<b><u>Títulos de Renta Variable</u></b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	40.482	40.482	99,0506%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	<b>40.482</b>	<b>40.482</b>	<b>99,0506%</b>
<b><u>Títulos de Deuda</u></b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

**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>	<b>31 de Diciembre de 2017</b>			
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</u>	<u>% del total de activos</u>
<b><u>Inversiones No Registradas</u></b>				
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	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b><u>Otras Inversiones</u></b>				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>40.482</b>	<b>40.482</b>	<b>99,0506%</b>

b) Movimientos

	<b>2018 MUS\$</b>	<b>2017 MUS\$</b>
Saldo inicial	40.482	39.293
Aumento neto por cambios en el valor razonable	1.290	1.189
Saldo	<u><u>41.772</u></u>	<u><u>40.482</u></u>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

### c) Dividendos recibidos

<b>Fecha</b>	<b>Monto MUS\$ Bruto</b>	<b>Fee (*)</b>	<b>Neto recibido</b>	<b>Tipo de dividendo</b>
15/03/2018	92	-	92	Recibido
31/03/2018	1.283	(121)	1.162	Recibido
29/06/2018	472	(121)	351	Recibido
28/09/2018	480	(121)	359	Recibido
28/12/2018	473	(125)	348	Recibido
<b>Total Dividendos</b>	<b>2.800</b>	<b>(488)</b>	<b>2.312</b>	

(\*) Corresponde a comisión por administración cobrada por el fondo extranjero (PEPF).

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

### d) Cuotas de fondos de inversión en el extranjero

Al 31 de Diciembre de 2018 se han valorizado las cuotas de fondos de inversión extranjero de acuerdo al último precio informado por el emisor Principal Enhanced Property Fund, L.P (Net Asset Value al 31 de Diciembre de 2018):

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Enhanced Property Fund, L.P.	3.289.815	12,6973	41.772

El Fondo solicitará una valoración independiente para la cuota del fondo de inversión extranjero referido al párrafo anterior para la emisión de sus estados financieros anuales con fecha 31 de Diciembre de 2018, y así dar cumplimiento a la normativa vigente.

Al 31 de Diciembre de 2017, la valoración se realizó de acuerdo al siguiente detalle:

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Enhanced Property Fund, L.P.	3.289.815	12,30522	40.482

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 2018, 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 (a esta fecha se mantienen los activos mencionados). Las cuotas invertidas en “Principal Enhanced Property Fund, L.P” se pueden rescatar en cualquier momento posterior a la contribución de capital inicial

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 2018 bajo US GAAP. Con fecha 22 de Febrero de 2019, 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.

## **PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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

d) Cuotas de fondos de inversión en el extranjero (continuación)

El 17 de Enero de 2019 el Fondo obtuvo un Informe de Valorización de Inversiones al 31 de Diciembre de 2018 del consultor independiente Asesorías M31. Al respecto, el valor razonable estimado ascendió a MUS\$ 41.003.

### **Nota 8 – Activos financieros a costo amortizado**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

### **Nota 9 – Inversiones valorizadas por el método de participación**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee este tipo de inversiones.

### **Nota 10 – Propiedades de inversión**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee propiedades de inversión.

### **Nota 11 – Valor económico de la cuota**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, la Sociedad Administradora posee sólo este fondo de inversión, Principal Real Estate USA Fondo de Inversión. Al 31 de Diciembre de 2017 también poseía otro Fondo, Fondo de Inversión Principal Deuda Local, este último fondo de inversión administrado no mantiene acciones ni cuotas de fondos de inversión el cuál terminó sus operaciones el día 8 de Octubre de 2018. Los demás fondos administrados corresponden a fondos mutuos cuyas carteras de inversión mantienen instrumentos de capitalización distintos a los que poseen los Fondos de Inversión.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 13 – Excesos de inversión

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

## Nota 14 – Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

## 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 Comisión para el Mercado Financiero es el siguiente:

CUSTODIA DE VALORES						
Diciembre 2018	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	Monto Custodiado MUS\$	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUS\$	% 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	-	-	-	41.772	100,0000%	94,5753%
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.772</b>	<b>100,0000%</b>	<b>94,5753%</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 15 – Custodia de valores (continuación)

<b>CUSTODIA DE VALORES</b>						
<b>Diciembre 2017</b>	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
<b>ENTIDADES</b>	<b>Monto Custodiado MUS\$</b>	<b>% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado MUS\$</b>	<b>% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores Extranjeros</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otros Entidades	-	-	-	40.482	100,0000%	99,0506%
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.482</b>	<b>100,0000%</b>	<b>99,0506%</b>

## Nota 16 – Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo ha distribuido los siguientes beneficios al 31 de Diciembre de 2018:

<b>Fecha de distribución</b>	<b>Monto por cuota (MUS\$)</b>	<b>Monto Total distribuido (MUS\$)</b>	<b>Tipo de dividendo</b>
25/01/2018	0,00802440	300	Provisorio
19/04/2018	0,03290005	1.228	Provisorio
24/07/2018	0,00917456	343	Provisorio
23/10/2018	0,00789066	297	Provisorio
<b>Total Dividendos</b>		<b>2.168</b>	

El Fondo distribuyó los siguientes beneficios al 31 de Diciembre de 2017:

<b>Fecha de distribución</b>	<b>Monto por cuota (MUS\$)</b>	<b>Monto Total distribuido (MUS\$)</b>	<b>Tipo de dividendo</b>
26/01/2017	0,01041990	389	Provisorio
31/05/2017	0,00822464	316	Provisorio
24/07/2017	0,00255000	955	Provisorio
20/10/2017	0,00894205	334	Provisorio
<b>Total Dividendos</b>		<b>1.994</b>	

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 17 – Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo Serie A al 31 de Diciembre de 2018, es la siguiente:

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	3,2037%	3,2037%	6,0478%
Real(**)	-	-	-

(\*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 1 de Enero 2018 al 31 de Diciembre de 2018.

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

La rentabilidad del Fondo Serie B al 31 de Diciembre de 2018, es la siguiente:

Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	N/A	N/A	N/A
Real(**)	-	-	-

(\*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 1 de Enero 2018 al 31 de Diciembre de 2018.

(\*\*) 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 periodo 2018 ascendió a MUS\$114 (MUS\$109 en 2017), 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) durante el periodo 2018, que asciende a MUS\$490 (MUS\$475 en 2017). Las remuneraciones por pagar al 31 de Diciembre de 2018 asciende a MUS\$10 (MUS\$9 a Diciembre 2017).

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

### Nota 18 – Transacciones con partes relacionadas (continuación)

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.

Al 31 de Diciembre de 2018:

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	8.393	19,0777
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

Al 31 de Diciembre de 2017:

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	8.132	19,9108
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

### **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 2018, la Sociedad Administradora ha contratado pólizas de seguros de garantía con vigencia de un año y vencimiento al 10 de Enero de 2019, para dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de Noviembre de 2001 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero y de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712. El detalle se muestra a continuación:

<b>Naturaleza</b>	<b>Emisor</b>	<b>Representante de beneficiarios</b>	<b>Monto UF</b>	<b>Vigencia (Desde – Hasta)</b>
Póliza de seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco Santander	10.000,00	10.01.2018-10.01.2019

Dicha póliza fue renovada para el próximo periodo con fecha 7 de Enero de 2019.

### **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:

<b>Tipo de gasto</b>	<b>Monto del trimestre MUS\$</b>	<b>Monto acumulado ejercicio actual MUS\$</b>	<b>Monto Acumulado ejercicio anterior MUS\$</b>
Auditoría	2	10	11
Asesoría de Valorización	1	4	4
Otros gastos	-	-	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>18</b>
% sobre el activo del fondo	0,0068	0,0317	0,0124

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 21 – Información estadística

a) Serie A al 31 de Diciembre 2018:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,0939	1,0939	40.895	27
Febrero	1,1027	1,1027	41.226	27
Marzo	1,1137	1,1137	41.638	27
Abril	1,0868	1,0868	40.633	27
Mayo	1,0966	1,0966	40.999	27
Junio	1,1004	1,1004	41.140	27
Julio	1,0968	1,0968	41.005	27
Agosto	1,1067	1,1067	41.374	27
Septiembre	1,1205	1,1205	41.890	27
Octubre	1,1206	1,1206	41.896	27
Noviembre	1,1332	1,1332	42.367	27
Diciembre	1,1275	1,1275	43.993	34

Serie B al 31 de Diciembre 2018:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Diciembre	0,9942	0,9942	149	2

b) Patrimonio Neto 2018:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	39.018.495	1,1275	43.993
B	150.000	0.9942	149
<b>Total</b>			<b>44.142</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 21 – Información estadística (continuación)

c) Serie A al 31 de Diciembre de 2017:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,0494	1,0494	39.234	24
Febrero	1,0565	1,0565	39.499	24
Marzo	1,0710	1,0710	40.041	24
Abril	1,0754	1,0754	40.203	24
Mayo	1,0738	1,0738	40.145	27
Junio	1,0822	1,0822	40.461	27
Julio	1,0648	1,0648	39.809	27
Agosto	1,0729	1,0729	40.112	27
Septiembre	1,0810	1,0810	40.416	27
Octubre	1,0803	1,0803	40.388	27
Noviembre	1,0882	1,0882	40.682	27
Diciembre	1,0925	1,0925	40.845	27

d) Patrimonio neto 2017:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	37.385.952	1,0925	40.845
<b>Total</b>			<b>40.845</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

### Nota 22 – Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 87.385.952 al 31 de Diciembre de 2018, con un valor de US\$1,1275 por cuota para la serie A y \$0,9942 por cuota para la serie B.

#### Serie A

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2018 es el siguiente:

<b>Emisión vigente</b>	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
31.12.2018	443.459	39.018.495	39.018.495	39.461.954

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2018 son los siguientes:

	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
Saldo de inicio	-	37.385.952	37.385.952	39.461.954
Emisiones del período	443.459	1.632.543	1.632.543	2.076.002
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	443.459	39.018.495	39.018.495	39.461.954

(\*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2018 tanto al inicio como al cierre del ejercicio, solo para efectos de presentación del cuadro.

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

(\*\*\*) Las cuotas suscritas y pagadas se encuentran valorizadas a valor cuota de emisión inicial.

#### Serie B

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2018 es el siguiente:

<b>Emisión vigente</b>	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
31.12.2018	-	150.000	150.000	150.000

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2018 son los siguientes:

	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
Saldo de inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	301.750	150.000	150.000	451.750
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	301.750	150.000	150.000	451.750

(\*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2018 tanto al inicio como al cierre del ejercicio, solo para efectos de presentación del cuadro.

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

(\*\*\*) Las cuotas suscritas y pagadas se encuentran valorizadas a valor cuota de emisión inicial.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie A

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2017 es el siguiente:

<b>Emisión vigente</b>	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
31.12.2017	4.530.893	37.385.952	37.385.952	41.916.845

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2017 son los siguientes:

	<b>Comprometidas(*)</b>	<b>Suscritas(***)</b>	<b>Pagadas(***)</b>	<b>Total</b>
Saldo de inicio	4.530.893	37.385.952	37.385.952	41.916.845
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	988.946	988.946	988.946
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	4.530.893	37.385.952	37.385.952	41.916.845

(\*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2017 tanto al inicio como al cierre del periodo, solo para efectos de presentación del cuadro.

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

(\*\*\*) Las cuotas suscritas y pagadas se encuentran valorizadas a valor cuota de emisión inicial.

## 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 a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

## Nota 24 – Sanciones

Durante los periodos finalizados al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## **Nota 25 – Hechos posteriores**

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, 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**

Con fecha 27 de Abril de 2018 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de Principal Administradora General de Fondos S.A., en esa oportunidad se acordó renovar la totalidad de su directorio, eligiendo por un periodo de 3 años a las siguientes personas:

### **Directores**

Roberto Walker Hitschfeld  
Gary Scholten  
Diego Silva Robert  
Valentín Carril Muñoz  
Rodrigo Álvarez Zenteno

### **Directores Suplentes**

Fernando Torres Karmy  
Matt Smith  
José Luis Silva Carramiñana  
María Carolina Echaurren  
Carlos Larraín Gómez

Lo anterior fue informado el 30 de Abril de 2018 a la Comisión para el Mercado Financiero como Hecho Esencial.

Con fecha 29 de Mayo de 2018 fue aceptada la renuncia al cargo de director suplente de la Sociedad Administradora de doña María Carolina Echaurren Ruán.

Al 31 de Diciembre de 2018, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## 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	-	41.772	41.772	94,5753%
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>41.772</b>	<b>41.772</b>	<b>94,5753%</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO</b>		
Descripción	2018 MUS\$	2017 MUS\$
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>2.802</b>	<b>2.507</b>
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	2.800	2.505
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	2	2
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>1.290</b>	<b>1.189</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.290	1.189
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	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(627)</b>	<b>(607)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(604)	(584)
Remuneración del comité de vigilancia	(9)	(5)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(14)	(18)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.465</b>	<b>3.091</b>

# PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

## C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>		
<b>Descripción</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>MUS\$</b>	<b>MUS\$</b>
	<b>Actual</b>	<b>Actual</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>		
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>2.175</b>	<b>1.900</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.802	2.507
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(627)	(607)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>(2.168)</b>	<b>(1.994)</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>556</b>	<b>650</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>556</b>	<b>650</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	556	1.030
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(380)
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)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>563</b>	<b>556</b>