

Estados Financieros

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA
FONDO DE INVERSION**

Santiago, Chile

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Estados Financieros

**PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO
DE INVERSION**

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto
Estados 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

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

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Principal Real Estate USA Fondo de Inversión

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto – Inversión en el extranjero

Como se describe en Nota 2.6 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

www.hlbsurlatinachile.com

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar hlb.global

Otros asuntos – Estados Complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con 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.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con 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.

Al preparar los estados financieros la Administradora de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2023.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Principal Real Estate USA Fondo de Inversión** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

Santiago, Chile
27 de marzo de 2024

Estados Financieros

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

		31/12/2023	31/12/2022
	Nota	MUS\$	MUS\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	383	553
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	46.681	58.192
Total Activo		47.064	58.745
Pasivos Corrientes			
Remuneraciones sociedad administradora	19	11	12
Otros documentos y cuentas por pagar		9	9
Total Pasivo		20	21
Patrimonio Neto			
Aportes	24	41.113	44.523
Resultados acumulados		13.726	12.409
Resultado del ejercicio		(6.526)	3.086
Dividendos provisorios	17	(1.269)	(1.294)
Total Patrimonio Neto		47.044	58.724
Total Pasivos y Patrimonio Neto		47.064	58.745

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2023 y 2022

	Nota	01.01.2023 al 31.12.2023 MUS\$	01.01.2022 al 31.12.2022 MUS\$
<u>Ingresos/pérdidas de actividades operacionales</u>			
Ingresos por dividendos	7	2.379	2.683
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(12)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	7	(7.771)	1.309
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		(317)	-
Total ingresos/pérdidas netas de la operación		(5.721)	3.992
<u>Gastos</u>			
Remuneración del comité de vigilancia		(8)	(9)
Comisión de administración	19	(786)	(886)
Otros gastos de operación	21	(11)	(11)
Total gastos de operación		(805)	(906)
Utilidad/(Pérdida) de la operación		(6.526)	3.086
Costos financieros (-)		-	-
Resultado del período		(6.526)	3.086
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		(6.526)	3.086

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2023 y 2022

2023	<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	44.523	-	-	12.409	3.086	(1.294)	58.724
Cambios Contables	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(3.410)	-	-	-	-	-	(3.410)
- Reparto de dividendos	-	-	-	(475)	-	(1.269)	(1.744)
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(6.526)	-	(6.526)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	1.792	(3.086)	1.294	-
Saldo final al 31.12.2023	41.113	-	-	13.726	(6.526)	(1.269)	47.044

2022	<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	44.523	-	-	3.430	11.719	(2.320)	57.352
Cambios Contables	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto de dividendos	-	-	-	(420)	-	(1.294)	(1.714)
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	3.086	-	3.086
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	9.399	(11.719)	2.320	-
Saldo final al 31.12.2022	44.523	-	-	12.409	3.086	(1.294)	58.724

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Estados de Flujos de Efectivo

Por el periodo comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre de 2023 y 2022

	Nota	31.12.2023 MUS\$	31.12.2022 MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Venta de activos financieros (-)	7	3.423	-
Dividendos recibidos	7	2.379	3.288
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(786)	(1.032)
Otros gastos de operación pagados (-)		(20)	(32)
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		4.996	2.224
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)			
Repartos de patrimonio (-)	24	(3.410)	-
Reparto de dividendos (-)	17	(1.744)	(1.714)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		(5.154)	(1.714)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(158)	510
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		553	43
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(12)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	6	383	553

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Índice

Nota 1 – Entidad que informa	6
Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables	8
Nota 3 – Reclasificaciones y cambios contables.....	17
Nota 4 – Riesgos financieros.....	17
Nota 5 – Política de inversión del Fondo	21
Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo:.....	23
Nota 7 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	24
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 – Préstamos.....	30
Nota 16 – Custodia de valores.....	31
Nota 17 – Reparto de beneficios a los aportantes	32
Nota 18 – Rentabilidad del Fondo.....	32
Nota 19 – Transacciones con partes relacionadas	33
Nota 20 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Norma General N°125 – Artículo 12, 13 y 14 Ley N°20.712)	34
Nota 21 – Otros gastos de operación.....	35
Nota 22 – Información estadística.....	35
Nota 23 – Cuotas emitidas	38
Nota 24 – Estado de aportes y Remesas.....	42
Nota 25 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	43
Nota 26 – Sanciones.....	43
Nota 27 – Hechos Relevantes.....	43
Nota 28 – Hechos Posteriores	45

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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 04 de Septiembre del 2015 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que posee la Comisión para el Mercado Financiero, siendo aprobado el 05 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 05 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. Con fecha 10 de Junio de 2022 se modificó el reglamento interno. Las principales modificaciones entre otras es la modificación de valor cuota inicial de la Serie O.

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 prórroga. Con fecha 25 de Mayo de 2020 la asamblea extraordinaria de aportantes aprobó la extensión de la duración del Fondo hasta Septiembre de 2025.

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 2023 y 2022

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, Serie B: CFIPRUSB-E y Serie O: CFIPRUSO-E. Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, 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. Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el Fondo.

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° 712 del 27 de Marzo de 2024.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 – Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

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

a) Declaración de cumplimiento

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, incluyéndola Circular N°1998, de fecha 31 de Diciembre de 2010 y sus modificaciones posteriores. 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 2023 y 2022

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 pesos chilenos a la paridad vigente al cierre de cada estado financiero.

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Pesos Chilenos	877,12	855,86

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 la que se ha 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.

Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen en nota 2.6.1 c) Estimación del valor razonable.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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

2.2 Período cubierto

Los presentes estados financieros comparativos cubren los siguientes períodos:

Estado de situación financiera: Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022.

Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2023 y 2022.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 01 de Enero de 2023:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 8 Definición de la estimación contable	01 de Enero de 2023
IAS 1 Revelación de Políticas contables	01 de Enero de 2023

a) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 01 de Enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos Estados financieros. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
IAS 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.	01 de Enero de 2024

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los Estados financieros de la Sociedad.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 31 de Diciembre de 2023 y 2022, este rubro incluye saldos en bancos y fondos mutuos.

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.

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 no sea el mantener los activos para obtener los flujos de efectivos contractuales, mantener y vender, o 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. Un pasivo financiero será dado de baja cuando la obligación a la que se refiera haya finalizado.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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)

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.

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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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)

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 (Ver Nota 7 d).

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 2023 y 2022.

31.12.2023		
Activos	Nivel 3	Saldo Total
	MUS\$	MUS\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados		
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	46.681	46.681
Total activos	46.681	46.681

31.12.2022		
Activos	Nivel 3	Saldo Total
	MUS\$	MUS\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados		
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	58.192	58.192
Total activos	58.192	58.192

2.7 Cuotas en circulación

El Fondo emite cuotas, las cuales se pueden recuperar a opción del partícipe. El Fondo ha emitido 3 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 no pueden ser rescatadas.

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 2023 y 2022

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, El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta y por lo tanto 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 2023 y 2022

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 ó 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 de 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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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

2.12 Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

Cabe señalar que no se aplica deterioro para los instrumentos valorizados a valor razonable con cambios en resultado debido a que este valor considera el deterioro si lo hubiera.

El Fondo reconocerá una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mide a Costo amortizado en función a la variación en el riesgo crediticio de un instrumento financiero y los escenarios de perdidas esperadas.

En caso de no haber incremento en el riesgo crediticio del instrumento, el Fondo reconocerá el valor por pérdidas para ese instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En caso de haber incremento en el riesgo crediticio del instrumento, el Fondo reconocerá el valor por pérdidas para ese instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

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 el ejercicio anterior, el Fondo ha medido el valor del deterioro de un instrumento financiero considerando las pérdidas esperadas durante la vida total del activo, pero en el ejercicio actual deja de cumplirse la condición del aumento de riesgo crediticio descrito en la metodología de cálculo, el Fondo reconocerá el deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no mantiene instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 3 – Reclasificaciones y cambios contables.

Al 31 de Diciembre de 2023 no existen cambios contables ni reclasificaciones que afecten los estados financieros comparativos.

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 2023 y 2022

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 asociado 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 2023 el Fondo mantiene un 0,002% del total del activo distinto 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 2023 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, dado que el objetivo del fondo es invertir exclusivamente en cuotas de este fondo. El Fondo monitorea el riesgo de precio mediante el análisis 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 y en los resultados sería el siguiente:

	Monto MUS\$	Monto modificado MUS\$	Diferencia
Instrumentos de Capitalización Extranjeros	46.681	42.013	-10,00%

El impacto final en los activos del fondo, si cae un 10% el valor de los instrumentos en que el fondo tiene sus inversiones, es levemente menor al 10%.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 4 – Riesgos financieros (continuación)

Gestión de riesgo financiero (continuación)

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 2023 el Fondo no posee instrumentos expuestos 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 2023 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 2023 y 2022

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. 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 de 2023 y 2022

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 2023 y 2022

Nota 6 – Efectivo y equivalentes al efectivo:

a) La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y equivalente al efectivo	31.12.2023	31.12.2022
	MUS\$	MUS\$
Bancos	363	522
Fondos mutuos	20	31
Total	383	553

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

Efectivo y equivalente al efectivo	Tipo de moneda	Numero de Cuotas	Valor Cuota	31.12.2023	31.12.2022
				MUS\$	MUS\$
Banco	\$ Chilenos	-	-	1	3
Banco	US\$	-	-	362	519
Fondo Mutuo Santander Money Market Dólar	US\$	29,1569	694,4740	20	31
Total Efectivo y Equivalente al efectivo				383	553

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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 2023			% del total de activos
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</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	-	46.681	46.681	99,1862%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	46.681	46.681	99,1862%
<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

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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 2023			
	<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	-	46.681	46.681	99,1862%

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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 2022			% del total de activos
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</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	-	58.192	58.192	99,0570%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	58.192	58.192	99,0570%
<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

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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>31 de Diciembre de 2022</u>			<u>% del total de activos</u>
	<u>Nacional</u>	<u>Extranjero</u>	<u>Total MUS\$</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	-	58.192	58.192	99,0570%

b) Movimientos

	31.12.2023	31.12.2022
	MUS\$	MUS\$
Saldo inicial	58.192	56.883
Ventas de Cuotas	(3.740)	-
Disminución neta por cambios en el valor razonable	(7.771)	1.309
Saldo	46.681	58.192

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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

c) Dividendos recibidos al 31 de Diciembre de 2023

Fecha	Monto MUS\$ Bruto	Fee (*)	Neto recibido	Tipo de dividendo
31/03/2023	656	(175)	481	Recibido
31/03/2023	61	-	61	Recibido
30/06/2023	619	(165)	454	Recibido
29/09/2023	540	(158)	382	Recibido
28/12/2023	503	(146)	357	Recibido
Total Dividendos	2.379	(644)	1.735	

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

Dividendos recibidos al 31 de Diciembre de 2022

Fecha	Monto MUS\$ Bruto	Fee (*)	Neto recibido	Tipo de dividendo
31/03/2022	585	(171)	414	Recibido
30/06/2022	692	(181)	511	Recibido
30/09/2022	715	(188)	527	Recibido
31/12/2022	691	(189)	502	Recibido
Total Dividendos	2.683	(729)	1.954	

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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 2023 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).

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Enhanced Property Fund, L.P.	3.541.396	13,1815	46.681

El Fondo confirmó que el registro de esta inversión se encuentra en base al Net Asset Value (NAV) obtenido de los Estados Financieros auditados del Fondo PEPF al 31 de Diciembre de 2023 bajo US GAAP. Con fecha 28 de Febrero de 2024, 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 Marzo de 2024 el Fondo obtuvo un Informe de Valorización de Inversiones al 31 de Diciembre de 2023 del Consultor Independiente AnalyticsLab. Al respecto, el Informe indica que el valor razonable estimado ascendió a MUS\$ 50.214.

Al 31 de Diciembre de 2022, la valorización se realizó de acuerdo al siguiente detalle:

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Enhanced Property Fund, L.P.	3.784.648	15,3758	58.192

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 al 31 de Diciembre de 2023 y 31 de Diciembre de 2022 un total de 59 y 64 activos operativos respectivamente, en los segmentos de oficinas, retail, industrial, multifamily (renta residencial) y terrenos. Estos activos inmobiliarios son sujetos a tasaciones independientes certificadas 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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 8 – Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

Nota 9 – Inversiones valorizadas por el método de participación

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee este tipo de inversiones.

Nota 10 – Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 11 – Valor económico de la cuota

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, la Sociedad Administradora posee sólo este fondo de inversión, Principal Real Estate USA Fondo de Inversión. 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.

Nota 13 – Excesos de inversión

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 14 – Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

Nota 15 – Préstamos

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee Préstamos.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 16 – 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 2023	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	-	-	-	46.681	100,0000%	99,1862%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	46.681	100,0000%	99,1862%

CUSTODIA DE VALORES						
Diciembre 2022	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	-	-	-	58.192	100,0000%	99,0586%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	58.192	100,0000%	99,0586%

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 17 – Reparto de beneficios a los aportantes

El Fondo ha distribuido los siguientes beneficios al 31 de Diciembre de 2023:

Fecha de distribución	Monto por cuota (MUS\$)	Monto Total distribuido (MUS\$)	Tipo de dividendo
23-01-2023	0,00787662	475	Definitivo
24-04-2023	0,01172946	500	Provisorio
19-07-2023	0,00987621	421	Provisorio
17-10-2023	0,00825965	348	Provisorio
Total Dividendos		1.744	

El Fondo distribuyó los siguientes beneficios al 31 de Diciembre de 2022:

Fecha de distribución	Monto por cuota (MUS\$)	Monto Total distribuido (MUS\$)	Tipo de dividendo
17-01-2022	0,00787662	420	Definitivo
22-04-2022	0,01106277	340	Provisorio
22-07-2022	0,01093703	477	Provisorio
20-10-2022	0,01106277	477	Provisorio
Total Dividendos		1.714	

Nota 18 – Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo Serie A al 31 de Diciembre de 2023, es la siguiente:

Tipo	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	-14,4275%	-14,4275%	-12,4455%
Real(**)	-	-	-

(*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre de 2023.

(**) 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 2023, es la siguiente:

Tipo	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	-15,1166%	-15,1166%	-13,7059%
Real(**)	-	-	-

(*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre de 2023.

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

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 18 – Rentabilidad del Fondo (continuación)

La rentabilidad del Fondo Serie O al 31 de Diciembre de 2023, es la siguiente:

Tipo	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal(*)	-14,1776%	-14,1776%	-
Real(**)	-	-	-

(*) La rentabilidad nominal considera el período desde el 01 de Enero 2023 al 31 de Diciembre de 2023.

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

Nota 19 – 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 2023 ascendió a MUS\$142 (MUS\$157 a Diciembre de 2022), el cual se presenta en el ítem “Comisión de Administración” en el estado de resultados integrales. Además, en este ítem se incluye la comisión por administración cobrada por el fondo extranjero (PEPF) durante el período 2023, que asciende a MUS\$644 (MUS\$729 en 2022). Las remuneraciones por pagar al 31 de Diciembre de 2023 ascienden a MUS\$11 (MUS\$12 a Diciembre de 2022).

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 serie A, según se detalla a continuación.

Al 31 de Diciembre de 2023:

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\$	% del Total del Fondo
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	7.443.833	-	-	7.443.833	8.667	23,28%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 19 – Transacciones con partes relacionadas (continuación)

Al 31 de Diciembre de 2022:

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\$	% del Total del Fondo
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	7.443.833	-	7.443.833	10.128	21,31%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-

Al 31 de Diciembre de 2023 no se han efectuado otras transacciones con partes relacionadas.

Nota 20 - 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 2023, la Sociedad Administradora ha contratado pólizas de seguros de garantía con vigencia de un año y vencimiento al 10 de Enero de 2024, 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:

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	10.01.2023-10.01.2024

Dicha póliza fue renovada para el periodo siguiente el 10 de Enero de 2024.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 – 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, son los siguientes:

Tipo de gasto	Monto del trimestre MUS\$	Monto acumulado ejercicio actual MUS\$	Monto Acumulado ejercicio anterior MUS\$
Auditoría	1	5	6
Asesoría de Valorización	1	2	2
Asesoría Externa	-	3	2
Otros Gastos de Operación	-	1	1
Total	2	11	11
% sobre el activo del fondo	0,0042%	0,0234%	0,0187%

Nota 22 – Información estadística

a) Serie A al 31 de Diciembre de 2023:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	Nº Aportantes
Enero	1,3442	1,3442	46.674	26
Febrero	1,3341	1,3341	46.321	26
Marzo	1,3065	1,3065	45.365	26
Abril	1,2852	1,2852	43.939	26
Mayo	1,2879	1,2879	44.033	26
Junio	1.2607	1.2607	43.101	26
Julio	1,2550	1,2550	42.291	26
Agosto	1,2425	1,2425	41.869	26
Septiembre	1,2131	1,2131	40.878	26
Octubre	1,2074	1,2074	38.600	26
Noviembre	1,1944	1,1944	38.186	26
Diciembre	1,1643	1,1643	37.223	26

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 – Información estadística (continuación)

Serie B al 31 de Diciembre de 2023:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,1476	1,1476	3.681	5
Febrero	1,1381	1,1381	3.650	5
Marzo	1,1139	1,1139	3.573	5
Abril	1,0949	1,0949	3.512	5
Mayo	1.0965	1.0965	3.517	5
Junio	1.0725	1.0725	3.440	5
Julio	1,2274	1,2274	3.422	5
Agosto	1,0556	1,0556	3.386	5
Septiembre	1,0299	1,0299	3.303	5
Octubre	1,0246	1,0246	3.286	5
Noviembre	1,0129	1,0129	3.249	5
Diciembre	0,9866	0,9866	3.164	5

Serie O al 31 de Diciembre de 2023:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,3577	1,3577	7.664	11
Febrero	1,3477	1,3477	7.608	11
Marzo	1,3202	1,3202	7.452	11
Abril	1,2988	1,2988	7.332	11
Mayo	1,3019	1,3019	7.349	11
Junio	1,2746	1,2746	7.195	11
Julio	1,2693	1,2693	7.165	11
Agosto	1,2568	1,2568	7.095	11
Septiembre	1,2274	1,2274	6.928	11
Octubre	1,2223	1,2223	6.900	11
Noviembre	1,2095	1,2095	6.827	11
Diciembre	1,1792	1,1792	6.656	11

Patrimonio Neto 2023:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	31.970.329	1,1643	37.224
B	3.207.278	0,9866	3.164
O	5.644.663	1,1792	6.656
Total			47.044

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 – Información estadística (continuación)

b) Serie A al 31 de Diciembre de 2022:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,3305	1,3305	53.432	35
Febrero	1,3554	1,3554	54.433	35
Marzo	1,4104	1,4104	56.639	35
Abril	1,4176	1,4176	56.932	35
Mayo	1,4533	1,4533	58.363	35
Junio	1,4673	1,4673	58.925	35
Julio	1,4560	1,4560	50.860	26
Agosto	1,4759	1,4759	51.553	26
Septiembre	1,4723	1,4723	51.428	26
Octubre	1,4684	1,4684	51.291	26
Noviembre	1,4284	1,4284	49.895	26
Diciembre	1,3606	1,3606	47.241	26

Serie B al 31 de Diciembre de 2022:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Enero	1,1431	1,1431	3.341	5
Febrero	1,1638	1,1638	4.020	5
Marzo	1,2102	1,2102	4.180	5
Abril	1,2157	1,2157	4.199	5
Mayo	1,2455	1,2455	4.302	5
Junio	1,2567	1,2567	4.341	5
Julio	1,2477	1,2477	4.310	5
Agosto	1,2640	1,2640	4.366	5
Septiembre	1,2601	1,2601	4.352	5
Octubre	1,2560	1,2560	4.338	5
Noviembre	1,2210	1,2210	4.217	5
Diciembre	1,1623	1,1623	3.728	5

Serie O al 31 de Diciembre de 2022:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Julio	1,4691	1,4691	7.682	9
Agosto	1,4893	1,4893	7.788	9
Septiembre	1,4860	1,4860	7.770	5
Octubre	1,4823	1,4823	7.751	9
Noviembre	1,4422	1,4422	7.541	9
Diciembre	1,3740	1,3740	7.755	11

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 – Información estadística (continuación)

Patrimonio Neto 2022:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	34.721.527	1,3606	47.241
B	3.207.278	1,1623	3.728
O	5.644.663	1,3740	7.755
Total			58.724

Nota 23 – Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 100.000.000 al 31 de Diciembre de 2023, con un valor de US\$1,1643 por cuota para la serie A, US\$0,9866 por cuota para la serie B y US\$1,1792 por cuota para la serie O.

Serie A

- a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2023	-	31.970.329	31.970.329	31.970.329

- b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2023 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	31.970.329	31.970.329	31.970.329
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	31.970.329	31.970.329	31.970.329

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2023 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 2023 y 2022

Nota 23 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie B

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2023	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2023 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2023 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 O

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2023	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2023 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2023 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 2023 y 2022

Nota 23 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie A

- c) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2022 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2022	-	34.721.527	34.721.527	34.721.527

- d) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2022 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	34.721.527	34.721.527	34.721.527
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	34.721.527	34.721.527	34.721.527

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2022 al inicio, sin embargo se valorizan a valor cuota vigente cuando se suscriben y pagan. Al 31 de Diciembre de 2022 el total de las cuotas comprometidas fueron pagadas por lo tanto no presentan saldo al cierre.

(**) 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

- c) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2022 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2022	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278

- d) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2022 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	3.207.278	3.207.278	3.207.278

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2022 al inicio, sin embargo se valorizan a valor cuota vigente cuando se suscriben y pagan. Al 31 de Diciembre de 2022 el total de las cuotas comprometidas fueron pagadas por lo tanto no presentan saldo al cierre.

(**) 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 2023 y 2022

Nota 23 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie O

c) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de Diciembre de 2022 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
31.12.2022	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663

d) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de Diciembre de 2022 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas(***)	Pagadas(***)	Total
Saldo de inicio	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	5.644.663	5.644.663	5.644.663

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, se determina considerando el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2022 al inicio, sin embargo se valorizan a valor cuota vigente cuando se suscriben y pagan. Al 31 de Diciembre de 2022 el total de las cuotas comprometidas fueron pagadas por lo tanto no presentan saldo al cierre.

(**) 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 2023 y 2022

Nota 24 – Estado de aportes y Remesas

Los montos aportados al fondo y los montos remesados en dinero al exterior durante el período informado por concepto de beneficios netos y de capital, son los siguientes:

Diciembre 2023	Aportes de Capital	Remesas de Capital	Remesas Brutas de Beneficios	Remesas Netas de Beneficios
Mes				
Inicial acumulado	44.523	-	-	-
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	(695)	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	(619)	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	(2.096)	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-
Total período	-	(3.410)	-	-
Total acumulado	44.523	(3.410)	-	-

Diciembre 2022	Aportes de Capital	Remesas de Capital	Remesas Brutas de Beneficios	Remesas Netas de Beneficios
Mes				
Inicial acumulado	44.523	-	-	-
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-
Total período	-	-	-	-
Total acumulado	44.523	-	-	-

Al 31 de Diciembre de 2022 no se registran remesas que informar.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 25 – 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, si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores o en la definición de parte relacionada de NIC 24.

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 26 – Sanciones

El 13 de Julio de 2023 mediante Resolución Exenta N°5056, la Comisión Para el Mercado Financiero (CMF) aplicó una sanción con multa de UF1.000 a Principal Administradora General de Fondos S.A. por no informar la totalidad de aportantes de los Fondos Mutuos Principal Visión Money Market, Principal Deuda Corto Plazo y Principal Deuda Mediano Plazo, el procedimiento de reorganización concursal de Enjoy S.A., Sociedad en que los Fondos mencionados mantenían inversiones en sus carteras, que implicaron ajustes en su valorización, por un lado, y por el otro, las modificaciones realizadas en sus reglamentos internos.

Durante el período 2022, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no fueron objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 27 – Hechos Relevantes

Con fecha 28 de Abril de 2023, en junta ordinaria de accionistas de Principal Administradora General de Fondos S.A., se acordó renovar la totalidad del Directorio. En esa oportunidad fueron elegidos en conformidad con los estatutos sociales, por un período de 3 años, las siguientes personas:

DIRECTORES	DIRECTORES SUPLENTE
Roberto Walker Hitschfeld	Fernando Torres Karmy
José Antonio Llanaza Torrealba	José Luis Silva Carramiñana
María Eugenia Norambuena Bucher	Valentín Carril Muñoz
Hugo Lavados Montes	Horacio Morande Contardo
Rodrigo Álvarez Zenteno	Carlos Larraín Gómez

Con fecha 30 de Mayo de 2023 se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes en cuya tabla se trataron y aprobaron las siguientes materias:

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

Nota 27 – Hechos Relevantes (continuación)

- 1.- Cuenta anual del Fondo relativa a su gestión y administración. Adicionalmente, los estados financieros correspondientes.
- 2.- Elección de los integrantes del comité de vigilancia, su remuneración y presupuesto. Integrantes: Juan Pablo Cofré D. – Ricardo Francisco Anwandter R. - Rodrigo Gonzalez M.
- 3.- Elección de Auditores Externos del Fondo, designando a HLB SURLATINA por UF 140 anual.
- 4.- Designación de peritos o valorizadores independientes del Fondo, designando a Analytics Lab por UF30 anual.

Adicionalmente, con fecha 30 de Mayo y a continuación de la Asamblea Ordinaria Aportantes, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en cuya tabla se trataron y aprobaron las siguientes materias:

1.- Someter al conocimiento y aprobación de la Asamblea la modificación del Reglamento Interno del Fondo en lo referente a:

- I. Título X. “AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL” punto Dos referido a las “DISMINUCIONES DE CAPITAL”.
- II. Título IX. “OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE” incorporando un nuevo punto “DÉCIMO”.

Con fecha 28 de Junio de 2023 presentó su renuncia don Roberto Walker Hirschfeld al cargo de Director Titular, renuncia que se hizo efectiva a partir del 30 de Junio de 2023.

Con fecha 30 de Agosto de 2023, en sesión extraordinaria de directorio de la Administradora del Fondo, se aceptó la renuncia de don Mariano Ugarte del Solar al cargo de Gerente General, la cual se hizo efectiva a partir del 15 de Septiembre de 2023. En su reemplazo, fue designado don Horacio Morandé Contardo, quien asumió su cargo con fecha 16 de Septiembre de 2023.

Con fecha 08 de Septiembre de 2023, en sesión extraordinaria de directorio de la Administradora del Fondo, se aceptó la renuncia de don Horacio Morandé Contardo al cargo de director suplente, debido a las nuevas responsabilidades que asumió con fecha 16 de Septiembre de 2023, indicadas anteriormente.

Al 31 de Diciembre de 2023, 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 2023 y 2022

Nota 28 – Hechos Posteriores

Con fecha 10 de Enero de 2024, la Sociedad Administradora designó al Banco Santander como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo es mediante Póliza de Seguro del Banco Santander N° 224100204 por UF 13.000 con vencimiento el 10 de Enero de 2025.

Entre el 31 de Diciembre de 2023 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.

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

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	-	46.681	46.681	99,1862%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	-	46.681	46.681	99,1862%

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	31.12.2023	31.12.2022
Descripción	MUS\$	MUS\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.062	2.683
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	(330)	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	13	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	2.379	2.683
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	(7.771)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(7.771)	-
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	-	1.309
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	1.309
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	(805)	(906)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(786)	(886)
Remuneración del comité de vigilancia	(8)	(9)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(11)	(11)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	(12)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(6.526)	3.086

PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	31.12.2023	31.12.2022
	MUS\$	MUS\$
	Actual	Actual
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(6.526)	1.777
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.062	2.683
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(7.771)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(805)	(906)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(12)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.269)	(1.294)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(131)	(141)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(131)	(141)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	344	(325)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	604
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(475)	(420)
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	(7.926)	342