

FONDO DE INVERSIÓN PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

MUS\$: Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

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 Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA 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.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]. 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 Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.



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 Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA. 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 Administración, 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 Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA, 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.



Información suplementaria

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 estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presenta 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 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudia González O.', with a horizontal line extending to the right.

Claudia González O.

KPMG Ltda.

Santiago, 28 de marzo de 2025

Estados Financieros

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

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera	2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	4
Estados de Flujos Efectivo	5

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

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31.12.2024 MUS\$	31.12.2023 MUS\$
Activos Corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	-	35
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8a	11.051	6.390
Total Activo		11.051	6.425
Pasivos Corrientes			
Remuneraciones sociedad administradora	18	4	1
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	13	14
Total Pasivo		17	15
Patrimonio Neto			
Aportes		10.506	6.889
Resultados acumulados		(479)	(449)
Resultados del ejercicio		1.007	(30)
Total Patrimonio Neto	33	11.034	6.410
Total Pasivos y Patrimonio Neto		11.051	6.425

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Estados de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024 y 2023

		01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	Nota	MUS\$	MUS\$
Ingresos/pérdidas de actividades operacionales			
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8b	1.111	57
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		1.111	57
Gastos			
Remuneración del comité de vigilancia		(8)	(9)
Comisión de administración	29	(83)	(63)
Otros gastos de operación	32	(13)	(15)
Total gastos de operación		(104)	(87)
Utilidad/(Pérdida) de la operación		1.007	(30)
Costos financieros		-	-
Resultado del período		1.007	(30)
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		1.007	(30)

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024 y 2023

2024	Aportes MUS\$	Otras reservas		Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	Total MUS\$
		Otras reservas MUS\$	Total MUS\$				
Saldo inicial	6.889	-	-	(449)	(30)	-	6.410
Cambios Contables	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	6.889	-	-	(449)	(30)	-	6.410
Aportes	3.617	-	-	-	-	-	3.617
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	1.007	-	1.007
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	(30)	30	-	-
Saldo final al 31.12.2024	10.506	-	-	(479)	1.007	-	11.034

2023	Aportes MUS\$	Otras reservas		Resultados Acumulados MUS\$	Resultado del Ejercicio MUS\$	Dividendos Provisorios MUS\$	Total MUS\$
		Otras reservas MUS\$	Total MUS\$				
Saldo inicial	4.226	-	-	(131)	(318)	-	3.777
Cambios Contables	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	4.226	-	-	(131)	(318)	-	3.777
Aportes	2.663	-	-	-	-	-	2.663
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:							
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(30)	-	(30)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	(318)	318	-	-
Saldo final al 31.12.2023	6.889	-	-	(449)	(30)	-	6.410

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Estados de Flujos de Efectivo (método directo)

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024 y 2023

		01.01.2024 al 31.12.2024	01.01.2023 al 31.12.2023
	Nota	MUS\$	MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	8b	(3.550)	(2.570)
Venta de activos financieros		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(11)	(37)
Otros gastos de operación pagados		(91)	(49)
Flujo neto originado por actividades de la operación		(3.652)	(2.656)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Aportes	34	3.617	2.663
Reparto de dividendos		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		3.617	2.663
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(35)	7
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		35	28
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	-	35

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Índice

Nota 1 – Información general.....	8
Nota 2 – Bases de preparación.....	11
Nota 3 – Principales criterios contables significativos	14
Nota 4 – Cambios contables.....	25
Nota 5 – Política de Inversión del Fondo	25
Nota 6 – Administración de riesgos.....	32
Nota 7 – Efectivo y efectivo equivalente:	36
Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	37
Nota 9 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.....	42
Nota 10 - Activos financieros a costo amortizado	42
Nota 11 – Inversiones valorizadas por el método de la participación	42
Nota 12 – Propiedades de inversión.....	42
Nota 13 – Ingresos anticipados	42
Nota 14 – Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	42
Nota 15 – Préstamos	42
Nota 16 – Otros pasivos financieros	42
Nota 17 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones	43
Nota 18 – Remuneraciones Sociedad Administradora	44
Nota 19 – Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	45
Nota 20 – Otros activos y otros pasivos.....	45
Nota 21 – Intereses y reajustes	45
Nota 22 – Cuotas emitidas	45
Nota 23 – Reparto de beneficios a los Aportantes	51
Nota 24 – Rentabilidad del Fondo	52
Nota 25 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones.....	53
Nota 26 – Excesos de inversión	53
Nota 27 – Gravámenes y prohibiciones.....	53
Nota 28 – Custodia de valores.....	54

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 29 – Partes relacionadas.....	55
Nota 30 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 3°A Ley N°18.815 – Artículo 226 Ley N°18.045).....	57
Nota 31 – Costos de transacción	57
Nota 32 – Otros gastos de operación	58
Nota 33 – Información estadística.....	58
Nota 34 – Estado de Aportes y Remesas	63
Nota 35 – Información por segmentos.....	64
Nota 36 – Sanciones	65
Nota 37 – Valor económico de la cuota.....	65
Nota 38 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	65
Nota 39 – Hechos posteriores	65

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 – Información general

a) Razón social

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

b) Domicilio legal de la Administradora

Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A. se encuentra domiciliado en Avenida Apoquindo número tres mil seiscientos, piso diez, Comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

c) Constitución del fondo

Principal Digital Real Estate USA Fondo de Inversión, es un fondo de inversión No Rescatable, su RUT es 53.335.416-5 y RUN otorgado por la Comisión para el Mercado Financiero es 9942-2.

d) Reglamento Interno

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por primera vez con fecha 15 de octubre de 2020. El reglamento interno del Fondo vigente fue depositado el 02 de julio de 2024 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que posee la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones al Reglamento Interno 2024:

- Se procedió a incorporar un nuevo Título XI denominado “Cuerpo de Bomberos de Chile” con el fin de dar cumplimiento a la Norma de Carácter General N°488 de la CMF que imparte instrucciones para el envío de información de los artículos 26 bis, 38 bis y 80 bis de la Ley N° 20.712, quedando expresado en los siguientes términos:

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 – Información general (continuación)

d) Reglamento Interno (continuación)

XI: CUERPO DE BOMBEROS DE CHILE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 26° bis, 38° bis y 80° bis de la Ley 20.712, existen ciertos supuestos bajo los cuales la Administradora deberá remitir a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos del país, los dividendos, dineros, cuotas o distribuciones en efectivo no cobradas por los Aportantes en las oportunidades a que se refieren las citadas normas.

Las inversiones no tendrán un límite de duración, sin embargo, el periodo de inversión del Fondo será de 3 años contados a partir de la fecha final del mismo. Dicho plazo podrá ser prorrogado, sucesivamente por un periodo de 1 año.

El inicio de operaciones del Fondo fue el 30 de junio de 2021. Las cuotas del fondo de inversión fueron inscritas en el registro de valores de la Bolsa de Comercio, con fecha 07 de mayo de 2021.

e) Objetivo

El objetivo principal del Fondo será invertir en el fondo extranjero de capital privado denominado “Principal Digital Real Estate Fund A, LP” (en adelante, indistintamente, el “Fondo PDRE”), constituido bajo las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de América, en que Principal Digital Real Estate Fund GP, LLC, actuará como General Partner (“Principal GP”) y Principal Real Estate Investors, LLC como Investment Manager.

Se hace presente que el objetivo principal del Fondo PDRE es generar atractivos rendimientos ajustados al riesgo, lo que el Fondo tratará de lograr mediante la constitución de una cartera de proyectos de desarrollo de centros de datos y adquisiciones de centros de datos de valor añadido que se considere pueden generar rendimientos oportunistas durante la vida del Fondo. La estrategia de inversión del Fondo PDRE será principalmente buscar: (i.) desarrollar instalaciones de centros de datos de última generación, listas para ser instaladas o llave en mano; (ii.) adquirir centros de datos de valor añadido o activos adecuados para su conversión a centros de datos, con descuentos en los costes de reposición y, trasladarlos a instalaciones de centros de datos de última generación;

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 – Información general (continuación)

e) Objetivo (continuación)

(iii.) arrendar o vender las propiedades a los usuarios de los centros de datos, tales como usuarios empresariales, arrendatarios o proveedores de servicios de nube a hiper escala (“hyperscale cloud service”); y, (iv.) con sujeción a las condiciones del mercado, vender las propiedades, cuando se considere es en el mejor interés del Fondo.

El Fondo PDRE se propone invertir en los Estados Unidos centrándose principalmente en lugares con proximidad a una base de población importante, buen acceso a rutas de fibra óptica locales y de larga distancia, una red eléctrica fiable, tarifas eléctricas asequibles y baja susceptibilidad a los desastres naturales.

El Fondo PDRE prevé hacer inversiones en colaboración con socios operativos de primer nivel con conocimientos, relaciones y experiencia especializados en el sector. En cualquier acuerdo de empresa conjunta con un tercero, el Socio General tiene la intención de controlar las decisiones importantes para dicha inversión.

La Administradora mantendrá en sus oficinas a disposición de los Aportantes del Fondo, copia actualizada de los estatutos (Limited Partnership Agreement) y del prospecto del Fondo PDRE (Private Placement Memorandum). El Fondo PDRE preparará reportes trimestrales a ser entregados a sus aportantes.

La inversión del Fondo en el Fondo PDRE no podrá significar controlarlo, ya sea directa o indirectamente.

Todo lo anterior es sin perjuicio de las inversiones que efectúe el Fondo por motivos de liquidez según se autoriza en la nota 5 siguiente.

f) Plazo de duración del fondo

El Fondo tendrá una duración de final del Fondo PDRE seis (3) años, contados desde la fecha de cierre. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de un año en cada ocasión, por dos cada uno, si así lo decide Principal GP.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 – Información general (continuación)

g) Nemo­técnico de la cuota

Las cuotas del Fondo se encuentran inscritas en la bolsa, bajo los nemo­técnicos, Serie A: CFI-PDREAE; Serie B: CFI-PDREBE, Serie I: CFI-PDREIE y Serie O: CFI-PDREOE. Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

h) Grupo empresarial de la Administradora

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

Nota 2 – Bases de preparación

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen en la nota 3. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board “IASB”).

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Bases de preparación (continuación)

b) Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión de Directorio N°729 del día 28 de marzo de 2025.

c) Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

d) Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados que son valorizados al valor razonable.

e) Conversión de moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en dólares ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUS\$).

ii. Transacciones y saldos

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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Bases de preparación (continuación)

f) Conversión de moneda extranjera (continuación)

iii. Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en unidades reajustables o moneda extranjeras que se convierten al valor equivalente a dólar que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
Pesos Chilenos	996,46	877,12
Unidades de Fomento	38.416,69	36.789,36

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los presentes Estados Financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan a 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.

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 3.2.9 Estimación del valor razonable.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 01 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	01 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	01 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	01 de enero de 2024

b) 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 2025, y no han sido aplicados en la preparación de estos Estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.1 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

b) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes (continuación)

Nueva NIIF Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21 Ausencia de convertibilidad	01 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y medición de los instrumentos financieros	01 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	01 de enero de 2026
IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	01 de enero de 2027
IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	01 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28 Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambio en resultado.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

Se clasificará un activo como corriente cuando:

- (1) Espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- (2) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- (3) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa; o
- (4) El activo es efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la NIC 7), a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

El Fondo clasificará todos los demás activos como no corrientes. No está prohibido el uso de descripciones alternativas siempre que su significado sea claro.

El ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo, y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo.

Cuando el ciclo normal de la operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

El Fondo no tiene activos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2024.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero representa el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de medición.

La medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo, o la transferencia de un pasivo a la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el periodo en el cual surgen. Los ingresos por dividendos se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de la línea “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del fondo a recibir su pago. Los intereses sobre los títulos de deuda se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al método de la tasa de interés efectiva.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.4 Medición del valor razonable (continuación)

Cuando se utilizan técnicas de valorización, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

NIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en otros resultados integrales, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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 contratos de garantía financiera.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.6 Identificación y medición de deterioro (continuación)

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.

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 segundo párrafo de este título, el Fondo 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 IFRS 9.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no mantiene instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.2.9 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.

En consideración a que la inversión no transa en un mercado activo, la Administración ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde al último precio informado por el emisor Principal Digital Real Estate Fund, L.P (Net Asset Value) al 31 de Diciembre de cada año.

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 los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados 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.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición del valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.2 Activos y pasivos financieros (continuación)

3.2.9 Estimación del valor razonable (continuación)

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

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 2024 y 2023:

31.12.2024

Activos	Nivel 1 MUS\$	Nivel 2 MUS\$	Nivel 3 MUS\$	Total MUS\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados				
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	-	-	11.051	11.051
Total activos	-	-	11.051	11.051

31.12.2023

Activos	Nivel 1 MUS\$	Nivel 2 MUS\$	Nivel 3 MUS\$	Total MUS\$
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados				
Cuotas de Fondos de Inversión Extranjera	-	-	6.390	6.390
Total activos	-	-	6.390	6.390

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.3 Provisiones y pasivos contingentes (continuación)

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

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 2024 y 2023, este rubro se compone de saldos mantenidos en bancos y cuotas de Fondos Mutuos de corto plazo (Money-Market).

3.5 Estado de Flujos de Efectivo

En la preparación del estado de Flujos de Efectivo el Fondo, se define como flujo: entradas y salidas de dinero en efectivo; entendiéndose por estos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados por las operaciones normales del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente del Fondo.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y/o efectivo equivalente originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición.

3.6 Remuneración de la Sociedad Administradora

Las comisiones que el Fondo debe pagar a la Sociedad Administradora se registran sobre base devengada y se calculan de acuerdo con la metodología establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

Para mayor detalle ver Nota 18 y Nota 29 letra a).

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.7 Aportes

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Los aportantes podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo.

3.8 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor se registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.9 Dividendos por pagar

El Artículo 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, un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, o la cantidad superior que libremente determine la Administradora. 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 período.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 – Principales criterios contables significativos (continuación)

3.9 Dividendos por pagar (continuación)

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.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

3.10 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y 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 ha registrado un efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

Por sus inversiones en el exterior, el Fondo actualmente no incurre en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital. Tales rentas o ganancias se registran sin rebajar los impuestos de retención en el estado de resultado. Los impuestos de retención se presentan como un ítem separado en el estado de resultados integrales, bajo el nombre “Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior.”

3.11 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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 – Cambios contables

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 – Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo que fue depositado por primera vez con fecha 15 de octubre de 2020 y que con fecha 02 de julio de 2024 fue depositado un nuevo texto refundido del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá al menos el 90% de su activo total en el Fondo PDRE, lo que podrá verificarse ya sea directa o indirectamente.

Adicionalmente y por motivos de liquidez, con un límite global para estas inversiones de un 10% del activo total del Fondo, éste podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- (i.) 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;
- (ii.) 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;
- (iii.) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- (iv.) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, 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;

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

Descripción (continuación)

- (v.) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras, nacionales o extranjeras;
- (vi.) Bonos y títulos de deuda de corto plazo cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la CMF; y
- (vii.) Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo (money market), respecto de los cuales no se requerirá que presente límites particulares de inversión ni de diversificación de sus activos, distintos a los ya indicados.

Clasificación de Riesgo

Los instrumentos en los cuales invertirá sus recursos el Fondo no requerirán de clasificación de riesgo.

Mercados a los cuales se dirigirán las inversiones

Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán el nacional y extranjero, los cuales no deberán cumplir con ninguna condición especial.

Monedas que serán mantenidas por el fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones

Las monedas de denominación de los instrumentos corresponderán a aquellas en las que se expresen las inversiones del Fondo de acuerdo a lo señalado en el presente numeral. El Fondo tiene contemplado invertir en instrumentos denominados en dólares de los Estados Unidos de América y podrá mantener hasta el 100% de su activo en dicha moneda. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener instrumentos y caja en Pesos chilenos para el pago de aquellos gastos que se detallan en el Título VI del Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

Duración y riesgo esperado de las inversiones

Las inversiones del Fondo no tendrán un límite de duración. Se hace presente, sin embargo, que el período de inversión del Fondo PDRS será de tres (3) años contados a partir de la fecha de cierre final del mismo, prorrogable por un período de un año, si así lo decide Principal GP.

El riesgo que asumen los inversionistas está en directa relación con los activos en que invierta el Fondo, el cual está dado principalmente por las siguientes variables: i) variación del mercado inmobiliario internacional; ii) riesgo de colocación y arriendo de los activos inmobiliarios; iii) el riesgo de desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios; iv) riesgo de crédito respecto de los activos subyacentes en que invierte el fondo; v) riesgo de variación del peso chileno en relación con las demás monedas de denominación de los instrumentos que compongan la cartera; y vi) variación de los mercados de deuda, producto de las tasas de interés relevantes.

Inversión en Instrumentos que no cumplan con lo establecido en el artículo 56 de la Ley

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la CMF de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorizarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la CMF.

Otras Consideraciones

- (i.) El Fondo no tiene objetivos garantizados en términos de rentabilidad y seguridad de las inversiones.
- (ii.) El Fondo podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en cuotas de fondos gestionados por la Administradora o por otra perteneciente a su mismo grupo empresarial.
- (iii.) El Fondo podrá invertir en cuotas de otros fondos, incluido el Fondo PDRE, sin que existan límites de inversión y diversificación específicos que éstos deban cumplir, salvo las condiciones establecidas para cuotas de fondos mutuos, nacionales o extranjeros, señalados en el punto 3.1. siguiente, y a lo establecido como objeto de inversión para el Fondo PDRE en el cual invierte el Fondo.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

Otras Consideraciones (continuación)

- (iv.) Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, tanto en Chile como en el extranjero.
- (v.) El Fondo podrá, de conformidad con lo establecido en la letra h) del artículo 22 y el artículo 23 de la Ley, en conjunto con la Norma de Carácter General N°376 de la CMF, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y derechos contractuales a la Administradora o sus personas relacionadas, en la medida de que las dos terceras partes de las Cuotas emitidas con derecho a voto, aprueben la operación específica y las condiciones para su realización.
- (vi.) El Fondo podrá invertir en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por sus personas relacionadas, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley.
- (vii.) Para efectos de calificar dentro del beneficio tributario establecido en el artículo 82 letra B, numeral iii) de la Ley, la Administradora velará porque el Fondo mantenga al menos un 90% del valor de su activo total en los instrumentos extranjeros establecidos en la letra a) de dicho numeral iii), los que no podrán tener como activos subyacentes o referirse a bienes situados o actividades desarrolladas en Chile, ni ser representativos de títulos o valores emitidos en el país, en los términos referidos en el artículo 22 del Reglamento de la Ley.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Límite máximo de inversión por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
1. Instrumentos de Deuda	0	10
1.1 Emisores Nacionales	0	10
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	10
1.1 b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.	0	10
1.2 Emisores Extranjeros	0	10
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	10
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	10
2. Instrumentos de Capitalización	90	100
2.1 Emisores Nacionales	0	10
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	10
2.2 Emisores Extranjeros	90	100
2.2.a) Cuotas de participación emitidas por el Fondo PDRE.	90	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	10

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

Excepciones

Los límites indicados no se aplicarán (i) por un período de 12 meses luego de haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo que represente más del 5% de su patrimonio; (ii) por un período de 2 años luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde el Fondo PDRE o de las sociedades o fondos a través de las cuales indirectamente se invierta o se coinvierta con éste, que representen más del 5% del patrimonio del Fondo; (iii) por un período de 12 meses luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 20% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de determinar el porcentaje indicado, no deberán considerarse los aportes en cuestión efectuados al Fondo; y (iv) durante el período de liquidación del Fondo.

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 PDRE: 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%.
- (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%.
- (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%.

Límite máximo de inversión en mercados particulares

Hasta un 100% del activo del Fondo.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 – Política de inversión del fondo (continuación)

Tratamiento de los Excesos de Inversión

Si se produjeran excesos de inversión, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60 de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que sea posible.

Al 31 de diciembre de 2024, no se presentan excesos de inversión.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

Conflictos de Interés

La Administradora buscará administrar el Fondo siempre en el mejor interés de todos sus Partícipes, en razón de lo cual ha implementado las medidas correspondientes con el objeto de resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse en la administración de los recursos del Fondo, dentro de los cuales se encuentran los potenciales conflictos de interés entre el Fondo y otros fondos administrados por la Administradora o por una sociedad relacionada a ésta, que dentro de sus políticas de inversión contemplen la inversión en mismos tipos de instrumentos.

Para efectos de lo anterior, el Directorio de la Administradora ha establecido un documento denominado “Manual de Resolución de Conflictos de Interés”, en adelante el “Manual”, el cual regula la forma de proceder en caso de ocurrir los potenciales conflictos de interés antes descritos. Dicho Manual solamente podrá ser modificado por acuerdo adoptado por el Directorio de la Administradora, el cual asimismo deberá determinar la persona responsable de velar por su cumplimiento.

El Manual se mantiene y mantendrá permanentemente a disposición del público en su versión actualizada en el sitio web de la Administradora.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 – Administración de riesgos

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.
- f) Riesgo de precio.

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.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 - Administración de riesgos (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 2024 y 2023 el Fondo no mantiene activos 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 2024 y 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 Digital Real Estate Fund (A) LP, 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 tipos de cambio, tasas de interés y precios de acciones o índices.

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

	Monto MUS\$	Monto modificado MUS\$	Diferencia
Instrumentos de Capitalización Extranjeros	11.051	9.946	-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%.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 - Administración de riesgos (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. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta impacto.

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 2024 y 2023, el Fondo no posee instrumentos expuesto a este tipo de riesgo.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 - Administración de riesgos (continuación)

Gestión de riesgo financiero (continuación)

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 2024 y 2023, el Fondo no posee instrumentos expuestos a este tipo de riesgo.

f) Riesgo de Precio

A) Definición: Se entiende por riesgo de precio, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de las posiciones mantenidas en cartera por el Fondo.

(B) Exposición global: Durante el período informado, el total de las inversiones del Fondo se encuentra expuesta a la volatilidad del precio del Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA en el cual mantiene el 100% de sus inversiones.

(C) Forma de administrar y mitigar el riesgo: El Fondo administra su exposición al riesgo de precio mediante el monitoreo trimestral de los Estados Financieros del Fondo de Inversión Principal Digital Real Estate USA.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 – Efectivo y efectivo equivalente:

a) La composición de este rubro es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2024 MUS\$	31.12.2023 MUS\$
Bancos	-	23
Fondos Mutuos	-	12
Total	-	35

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

Al 31 de diciembre de 2024:

Efectivo y efectivo equivalente	Tipo de moneda	Número cuotas	Valor cuota	31.12.2024 MUS\$
Banco	\$ Chilenos			-
Banco	US\$			-
Fondo Mutuo Santander	US\$	-	-	-
Total Efectivo y efectivo equivalente				-

Al 31 de diciembre de 2023:

Efectivo y efectivo equivalente	Tipo de moneda	Número cuotas	Valor cuota	31.12.2023 MUS\$
Banco	\$ Chilenos			-
Banco	US\$			23
Fondo Mutuo Santander	US\$	16,9266	694,4738	12
Total Efectivo y efectivo equivalente				35

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado

a) Composición de la cartera en miles de dólares

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total MUS\$	
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	11.051	11.051	100,0000%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	11.051	11.051	100,0000%
Títulos de Deuda				
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	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

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

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total MUS\$	
Inversiones No Registradas				
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				
Otras Inversiones				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	11.051	11.051	100,0000%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

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

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2023			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total MUS\$	
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	6.390	6.390	99,4553%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	6.390	6.390	99,4553%
Títulos de Deuda				
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	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

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

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2023			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total MUS\$	
Inversiones No Registradas				
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	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	6.390	6.390	99,4553%

b) Movimientos

	31.12.2024	31.12.2023
	MUS\$	MUS\$
Saldo inicial al 01 de enero	6.390	3.763
Intereses y reajustes	-	-
Adiciones	3.550	2.570
Ventas	-	-
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	1.111	57
Saldo final	11.051	6.390

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 – Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado (continuación)

c) Cuotas de fondos de inversión en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2024 se han valorizado las cuotas de fondos de inversión extranjero de acuerdo al último precio informado por el emisor Principal Digital Real Estate Fund, L.P (Net Asset Value) al 30 de septiembre de 2024:

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Digital Real Estate Fund (A) LP	121.358,2389	91,0592	11.051

En enero de 2025 el Fondo obtuvo un Informe de Valorización de Inversiones al 31 de diciembre de 2024 del Consultor Independiente MarketCap. Al respecto, el informe indica que el valor razonable estimado ascendió a MUS\$ 11.051.

Con fecha 27 de febrero de 2025, Deloitte & Touche LLP emitió un informe de auditoría sin salvedades respecto del emisor Principal Digital Real Estate Fund, L.P (Net Asset Value) al 31 de diciembre de 2024. A juicio de la Administración del Fondo, el NAV representa la mejor estimación del valor razonable del fondo Principal Digital Real Estate Fund.

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 Digital Real Estate Fund, L.P (Net Asset Value) al 30 de septiembre de 2023:

Nombre de Fondo	N° de Cuotas	Valor Cuota US\$	Total MUS\$
Principal Digital Real Estate Fund (A) LP	78.644,6520	81,2535	6.390

En enero de 2024 el Fondo obtuvo un Informe de Valorización de Inversiones al 31 de diciembre de 2023 del Consultor Independiente MarketCap. Al respecto, el informe indica que el valor razonable estimado ascendió a MUS\$ 6.410.

Con fecha 01 de marzo de 2024, Deloitte & Touche LLP emitió un informe de auditoría sin salvedades respecto del emisor Principal Digital Real Estate Fund, L.P (Net Asset Value) al 31 de diciembre de 2023. A juicio de la Administración del Fondo, el NAV representa la mejor estimación del valor razonable del fondo Principal Digital Real Estate Fund.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 - Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta activos financieros a costo amortizado.

Nota 11 – Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 – Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo en el rubro de propiedades de inversión.

Nota 13 – Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta saldo por ingresos anticipados.

Nota 14 – Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 – Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta préstamos.

Nota 16 – Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 17 – Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024 MUS\$	31.12.2023 MUS\$
Auditoría	10	11
Bolas de comercio	1	-
Valorizador	2	3
Total	13	14

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a corto plazo.

Detalle al 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Vencimientos			Total
					Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
					MUS\$	MUS\$	MUS\$	
Auditoría	89.907.300-2	KPMG Auditores	Chile	Pesos	-	10	-	10
Bolsa de Comercio	90.249.000-0	Bolsa de Comercio de Santiago	Chile	Pesos	-	1	-	1
Valorizador	76.790.102-K	Marketcap Ltda	Chile	Pesos	-	2	-	2
Total					-	13	-	13

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 17 - Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones (continuación)

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones (continuación)

Detalle al 31 de diciembre de 2023:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Vencimientos			Total
					Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
					MUS\$	MUS\$	MUS\$	
Auditoría Externa	89.907.300-2	KPMG Auditores	Chile	Pesos	-	11	-	11
DCV	96.666.140-2	Deposito Central de Valores	Chile	Pesos	-	3	-	3
Total					-	14	-	14

Nota 18 – Remuneraciones Sociedad Administradora

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de las Remuneraciones Sociedad Administradora es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024	31.12.2023
	MUS\$	MUS\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	4	1
Total	4	1

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el cuarto trimestre 2024 y 2023, la que es pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros diez días del mes siguiente.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 19 – Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 20 – Otros activos y otros pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 21 – Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta intereses y reajustes.

Nota 22 – Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 30.000.000 al 31 de diciembre de 2024, con un valor de US\$0,8433 por cuota para la serie A, US\$0,8218 por cuota para la serie B, US\$0,8560 por cuota para la serie I y US\$0,8591 por cuota para la serie O.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie A

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	439.072	439.072	439.072

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	439.072	439.072	439.072
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	439.072	439.072	439.072

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

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

Serie B

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	1.517.394	1.517.394	1.517.394

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	1.517.394	1.517.394	1.517.394
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	1.517.394	1.517.394	1.517.394

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de Diciembre de 2024.

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

Serie I

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	8.124.564	8.124.564	8.124.564

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	8.124.564	8.124.564	8.124.564
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	8.124.564	8.124.564	8.124.564

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

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

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie O

a) El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	-	2.866.012	2.866.012	2.866.012

b) Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	2.866.012	2.866.012	2.866.012
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	2.866.012	2.866.012	2.866.012

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

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

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 30.000.000 al 31 de diciembre de 2023, con un valor de US\$0,7638 por cuota para la serie A, US\$0,7497 por cuota para la serie B, US\$0,7720 por cuota para la serie I y US\$0,7741 por cuota para la serie O.

Serie Única

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	-	281.998	281.998	281.998

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	281.998	281.998	281.998
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	281.998	281.998	281.998

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

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

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	-	970.491	970.491	970.491

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	970.491	970.491	970.491
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	970.491	970.491	970.491

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

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

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

Serie I

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	-	5.230.390	5.230.390	5.230.390

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	5.230.390	5.230.390	5.230.390
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	5.230.390	5.230.390	5.230.390

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

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

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	-	1.847.205	1.847.205	1.847.205

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 – Cuotas emitidas (continuación)

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2023	-	1.847.205	1.847.205	1.847.205
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2023	-	1.847.205	1.847.205	1.847.205

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

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

Nota 23 – Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no ha distribuido beneficios en el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
		Período actual(**)	Últimos 12 meses(***)	Últimos 24 meses(***)
Serie A	Nominal	10,4085%	10,4085%	8,3933%
Serie A	Real(*)	-	-	-
Serie B	Nominal	9,6172%	9,6172%	6,8383%
Serie B	Real(*)	-	-	-
Serie I	Nominal	10,8808%	10,8808%	9,2952%
Serie I	Real(*)	-	-	-
Serie O	Nominal	10,9805%	10,9805%	9,5232%
Serie O	Real(*)	-	-	-

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

(**) La rentabilidad para el período actual del fondo se calcula tomando la variación entre el valor cuota del día 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(***) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.

Al 31 de diciembre de 2023:

Serie	Tipo rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
		Período actual(**)	Últimos 12 meses(***)	Últimos 24 meses(***)
Serie A	Nominal	(1,8252)%	(1,8252)%	(15,8069)%
Serie A	Real(*)	-	-	-
Serie B	Nominal	(2,5351)%	(2,5351)%	(17,0594)%
Serie B	Real(*)	-	-	-
Serie I	Nominal	(1,4300)%	(1,4300)%	(15,0808)%
Serie I	Real(*)	-	-	-
Serie O	Nominal	(1,3131)%	(1,3131)%	(14,8873)%
Serie O	Real(*)	-	-	-

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

(**) La rentabilidad para el período actual del fondo se calcula tomando la variación entre el valor cuota del día 31 de diciembre de 2023 y 2022.

(***) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 – Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha tenido inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 26 – Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha tenido excesos de inversión y/o incumplimientos en sus límites de inversión.

Nota 27 – Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 28 – 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:

Al 31 de diciembre de 2024:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodia (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MU\$\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otros Entidades	-	-	-	11.051	100,0000%	100,0000%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	11.051	100,0000%	100,0000%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 28 – Custodia de valores (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodia (Miles)	% sobre total inversiones en instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MU\$\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otros Entidades	-	-	-	6.390	100,0000%	99,4553%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	-	-	-	6.390	100,0000%	99,4553%

Nota 29 – Partes relacionadas

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 N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 29 – Partes relacionadas (continuación)

a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá remuneración por la administración del Fondo una remuneración mensual equivalente a un doceavo del 0,10% anual IVA incluido por Serie I, a un doceavo del 0,50% anual IVA incluido por Serie A, a un doceavo del 1,19% anual IVA incluido por Serie B y a un doceavo del 0,00% anual IVA incluido por Serie O. El capital enterado al Fondo por los Aportantes mediante la celebración de contratos de suscripción de Cuotas, menos las disminuciones de capital pagadas a los Aportantes del Fondo, debiendo considerarse para estos efectos únicamente las cantidades correspondientes a devolución de aportes y por ende no la cantidad correspondiente a la utilidad implícita en dicha devolución.

Esta remuneración por Administración se devengará, provisionará y deducirá mensualmente del patrimonio de cada serie del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

El total de Remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2024, ascendió a MUSD 83 (al 31 de diciembre de 2023 MUSD 63).

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, no mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del ejercicio	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\$	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	12,3711%	647.059	1.005.101	647.059	1.005.101	860	7,797%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 29 – Partes relacionadas (continuación)

b) Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros (continuación)

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del ejercicio	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\$	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	239.053	408.006	-	647.059	500	12,3711%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 30 - Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del fondo (Artículo 3°A Ley N°18.815 – Artículo 226 Ley N°18.045)

Al 31 de diciembre de 2024, 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 el artículo 3ª de la Ley N°18.815 y artículo 226 de la Ley N°18.045 de 1981. 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	10.01.2024-10.01.2025

Nota 31 – Costos de transacción

Al 30 de diciembre de 2024 y 2023 el fondo no presenta saldo por costos de transacción.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 32 – Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	31.12.2024	31.12.2023	01.10.2024 al 31.12.2024	01.10.2023 al 31.12.2023
	MUS\$	MUS\$	MUS\$	MUS\$
Auditoría	10	10	2	2
Asesorías	2	1	-	-
Otros gastos de operación	-	1	-	-
Valorizador	1	3	-	1
Total	13	15	2	3
% sobre el activo del fondo	0,1176%	0,2335%	0,0181%	0,0467%

Nota 33 – Información estadística

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie A	enero	0,7631	0,7631	215	2
Serie A	febrero	0,7659	0,7659	259	2
Serie A	marzo	0,7654	0,7654	259	2
Serie A	abril	0,7648	0,7648	258	2
Serie A	mayo	0,7859	0,7859	266	2
Serie A	junio	0,7836	0,7836	286	2
Serie A	julio	0,7830	0,7830	286	2
Serie A	agosto	0,7830	0,7830	344	2
Serie A	septiembre	0,7826	0,7826	344	2
Serie A	octubre	0,7820	0,7820	343	2
Serie A	noviembre	0,8437	0,8437	370	2
Serie A	diciembre	0,8433	0,8433	370	2

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie B	enero	0,7485	0,7485	726	12
Serie B	febrero	0,7508	0,7508	875	12
Serie B	marzo	0,7499	0,7499	873	12
Serie B	abril	0,7487	0,7487	872	12
Serie B	mayo	0,7690	0,7690	896	12
Serie B	junio	0,7662	0,7662	966	12
Serie B	julio	0,7652	0,7652	964	12
Serie B	agosto	0,7647	0,7647	1.159	12
Serie B	septiembre	0,7638	0,7638	1.159	12
Serie B	octubre	0,7629	0,7629	1.158	12
Serie B	noviembre	0,8226	0,8226	1.248	12
Serie B	diciembre	0,8218	0,8218	1.247	12

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie I	enero	0,7716	0,7716	4.036	5
Serie I	febrero	0,7747	0,7747	4.851	5
Serie I	marzo	0,7745	0,7745	4.850	5
Serie I	abril	0,7741	0,7741	4.848	5
Serie I	mayo	0,7958	0,7958	4.983	5
Serie I	junio	0,7937	0,7937	5.372	5
Serie I	julio	0,7934	0,7934	5.370	5
Serie I	agosto	0,7937	0,7937	6.448	5
Serie I	septiembre	0,7935	0,7935	6.447	5
Serie I	octubre	0,7933	0,7933	6.445	5
Serie I	noviembre	0,8561	0,8561	6.956	5
Serie I	diciembre	0,8560	0,8560	6.955	5

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie O	enero	0,7737	0,7737	1.429	11
Serie O	febrero	0,7769	0,7769	1.717	11
Serie O	marzo	0,7768	0,7768	1.717	11
Serie O	abril	0,7764	0,7764	1.716	11
Serie O	mayo	0,7982	0,7982	1.765	11
Serie O	junio	0,7962	0,7962	1.902	11
Serie O	julio	0,7960	0,7960	1.901	11
Serie O	agosto	0,7963	0,7963	2.282	10
Serie O	septiembre	0,7962	0,7962	2.282	10
Serie O	octubre	0,7961	0,7961	2.282	10
Serie O	noviembre	0,8592	0,8592	2.462	10
Serie O	diciembre	0,8591	0,8591	2.462	10

Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	439.072,00	370.283,85	370
B	1.517.394,00	1.246.931,75	1.247
I	8.124.564,00	6.954.443,29	6.955
O	2.866.012,00	2.462.287,30	2.462
Total			11.034

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023:

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie A	enero	0,7772	0,7772	127	2
Serie A	febrero	0,7634	0,7634	125	2
Serie A	marzo	0,7614	0,7614	131	2
Serie A	abril	0,7602	0,7602	131	2
Serie A	mayo	0,7404	0,7404	128	2
Serie A	junio	0,7380	0,7380	166	2
Serie A	julio	0,7372	0,7372	165	2
Serie A	agosto	0,7814	0,7814	175	2
Serie A	septiembre	0,7789	0,7789	187	2
Serie A	octubre	0,7782	0,7782	187	2
Serie A	noviembre	0,7662	0,7662	184	2
Serie A	diciembre	0,7638	0,7638	215	2

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie B	enero	0,7679	0,7679	430	12
Serie B	febrero	0,7537	0,7537	422	12
Serie B	marzo	0,7517	0,7517	444	12
Serie B	abril	0,7500	0,7500	443	12
Serie B	mayo	0,7300	0,7300	431	12
Serie B	junio	0,7272	0,7272	560	12
Serie B	julio	0,7259	0,7259	559	12
Serie B	agosto	0,7689	0,7689	592	12
Serie B	septiembre	0,7659	0,7659	632	12
Serie B	octubre	0,7648	0,7648	631	12
Serie B	noviembre	0,7526	0,7526	621	12
Serie B	diciembre	0,7497	0,7497	728	12

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie I	enero	0,7827	0,7827	2.376	5
Serie I	febrero	0,7691	0,7691	2.335	5
Serie I	marzo	0,7670	0,7670	2.456	5
Serie I	abril	0,7661	0,7661	2.453	5
Serie I	mayo	0,7465	0,7465	2.390	5
Serie I	junio	0,7443	0,7443	3.099	5
Serie I	julio	0,7438	0,7438	3.097	5
Serie I	agosto	0,7887	0,7887	3.284	5
Serie I	septiembre	0,7864	0,7864	3.506	5
Serie I	octubre	0,7860	0,7860	3.504	5
Serie I	noviembre	0,7742	0,7742	3.452	5
Serie I	diciembre	0,7720	0,7720	4.037	5

Serie	Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUS\$	N° Aportantes
Serie O	enero	0,7840	0,7840	842	11
Serie O	febrero	0,7705	0,7705	828	11
Serie O	marzo	0,7684	0,7684	870	11
Serie O	abril	0,7676	0,7676	869	11
Serie O	mayo	0,7480	0,7480	847	11
Serie O	junio	0,7459	0,7459	1.098	11
Serie O	julio	0,7455	0,7455	1.097	11
Serie O	agosto	0,7905	0,7905	1.163	11
Serie O	septiembre	0,7883	0,7883	1.242	11
Serie O	octubre	0,7879	0,7879	1.241	11
Serie O	noviembre	0,7762	0,7762	1.223	11
Serie O	diciembre	0,7741	0,7741	1.430	11

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 33 – Información estadística (continuación)

Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2023:

Serie	Número de Cuotas	Valor cuota	Patrimonio neto
A	281.998	0,7638	215
B	970.491	0,7497	728
I	5.230.390	0,7720	4.037
O	1.847.205	0,7741	1.430
Total			6.410

Nota 34 – Estado de Aportes y Remesas

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

Diciembre 2024	Aportes de Capital	Remesas de Capital	Remesas Brutas de Beneficios	Remesas Netas de Beneficios	Total 2024
Mes					
Inicial acumulado	6.889	-	-	-	6.889
Enero	-	-	-	-	-
Febrero	1.266	-	-	-	1.266
Marzo	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-
Junio	640	-	-	-	640
Julio	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-
Septiembre	1.711	-	-	-	1.711
Octubre	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-	-
Total período	3.617	-	-	-	3.617
Total acumulado	10.506	-	-	-	10.506

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 34 – Estado de Aportes y Remesas (continuación)

Diciembre 2023	Aportes de Capital	Remesas de Capital	Remesas Brutas de Beneficios	Remesas Netas de Beneficios	Total 2023
Mes					
Inicial acumulado	4.226	-	-	-	4.226
Enero	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-
Marzo	202	-	-	-	202
Abril	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-
Junio	1.142	-	-	-	1.142
Julio	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-
Septiembre	369	-	-	-	369
Octubre	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-
Diciembre	950	-	-	-	950
Total período	2.663	-	-	-	2.663
Total acumulado	6.889	-	-	-	6.889

Al 31 de Diciembre de 2024 no se registran remesas que informar.

Nota 35 – Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta información por segmentos.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 36 – Sanciones

Durante el 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no fueron objeto de sanciones por parte de ningún organismo fiscalizador.

Con fecha 13 de julio de 2023, mediante Resolución Exenta N°5056, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aplicó una multa de UF1.000 a Principal Asset Management Administradora General de Fondos S.A., por no informar a 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.

Nota 37 – Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

Nota 38 – Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el fondo de inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 39 – Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2025 fue renovada la póliza de seguro contratada con la Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

ANEXO 1

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES 31 DICIEMBRE 2024				
Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo 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	-	11.051	11.051	100,0000%
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	-	11.051	11.051	100,0000%

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	31.12.2024 MUS\$	31.12.2023 MUS\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
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	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.111	57
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	1.111	57
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	(104)	(87)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(83)	(63)
Remuneración del comité de vigilancia	(8)	(9)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(13)	(15)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.007	(30)

FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
Descripción	31.12.2024 MUS\$	31.12.2023 MUS\$
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(104)	(87)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(104)	(87)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(150)	(449)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(150)	(449)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(386)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(386)	-
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	(640)	(536)