



FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Estados Financieros al 31 de diciembre 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019.

USD: Cifras expresadas en dólares estadounidenses

MUSD: Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses

UF: Cifras expresadas en unidades de fomento

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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Multifamily US, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión HMC Multifamily US al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Énfasis en un asunto - cambio contable

Tal como se indica en Nota 4 "Cambios Contables" a los estados financieros adjuntos, la administración del Fondo modificó su tratamiento contable para determinar la valorización de la inversión que mantiene en el Fondo en HMC HILL I, a objeto de reflejar de mejor forma los saldos por este concepto. Para efectos comparativos, dicho cambio contable fue aplicado en forma retroactiva. Este cambio no significó impacto en los resultados ni en el Patrimonio del Fondo. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Santiago, Chile
22 de marzo de 2021

Marco Opazo Herrera - Socio
9.989.364-8



Índice

	Página
Estado de Situación Financiera Clasificados	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	9
Nota 2 Bases de preparación.....	10
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados	12
Nota 4 Cambios Contables	21
Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables.....	22
Nota 6 Política de Inversión del Fondo.....	27
Nota 7 Administración de Riesgos.....	30
Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas	37
Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	39
Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.....	40
Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado	41
Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	42
Nota 13 Propiedades de Inversión	42
Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones.....	42
Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	42
Nota 16 Préstamos	43
Nota 17 Otros Pasivos Financieros	43
Nota 18 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar.....	43
Nota 19 Ingresos Anticipados.....	43
Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos	43
Nota 21 Intereses y Reajustes	44
Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura	44

Índice

Nota 23	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	44
Nota 24	Cuotas Emitidas	44
Nota 25	Reparto de Beneficios a los Aportantes	45
Nota 26	Rentabilidad del Fondo.....	45
Nota 27	Valor Económico de la Cuota.....	46
Nota 28	Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión	46
Nota 29	Excesos de Inversión.....	46
Nota 30	Gravámenes y Prohibiciones	46
Nota 31	Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	46
Nota 32	Partes Relacionadas.....	47
Nota 33	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)	48
Nota 34	Otros Gastos de Operación.....	48
Nota 35	Información Estadística	48
Nota 36	Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	49
Nota 37	Sanciones	49
Nota 38	Hechos Posteriores	50
A	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.....	51
B	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	52
C	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.....	53

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	23	27	70
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	9	3.644	4.547
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)	20	6	-
Total activos corrientes		3.677	4.617
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	11	21.145	19.383
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-	-
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		21.145	19.383
Total Activo (+)		24.822	24.000

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32 (a ii)	2	2
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18 (b)	11	6
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		13	8
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo No Corriente (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		23.475	24.000
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(8)	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.602	(8)
Dividendos provisorios (-)		(260)	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		24.809	23.992
Total Patrimonio Pasivos (+)		24.822	24.000

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Resultados Integrales

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

		01-01-2020	04-12-2019
	Nota	31-12-2020	31-12-2019
		MUSD	MUSD
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	11	2.560	-
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	9	(903)	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		1.657	-
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(4)	(1)
Comisión de administración (-)	32 (a i)	(29)	(2)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(22)	(5)
Total gastos de operación (-)		(55)	(8)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		1.602	(8)
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		1.602	(8)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.602	(8)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		1.602	(8)

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

31-12-2020

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	24.000	-	-	-	-	-	-	(8)	-	23.992
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	(8)	8	-	-
Subtotal	24.000	-	-	-	-	-	(8)	-	-	23.992
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(525)	-	-	-	-	-	-	-	-	(525)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	(260)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.602	-	1.602
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	23.475	-	-	-	-	-	(8)	1.602	(260)	24.809

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

31-12-2019

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	24.000
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	24.000	-	-	-	-	-	-	(8)	-	23.992

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Flujos de Efectivo

al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y 31 de diciembre de 2019

	Nota	01-01-2020 31-12-2020 MUSD	04-12-2019 31-12-2019 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)	9 y 11	-	(23.930)
Venta de activos financieros (+)	11(b)	798	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(56)	-
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		742	(23.930)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	24.000
Repartos de patrimonio (-)		(525)	-
Repartos de dividendos (-)		(260)	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(785)	24.000
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(43)	70
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		70	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		27	70

Las notas adjuntas N°s 1 a 38 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 Información General

Fondo de Inversión HMC Multifamily US, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avenida Nueva Costanera N°4040 oficina 32, Vitacura.

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces destinados a viviendas.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 95% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

El Fondo podrá coinvertir con otras sociedades o fondos que sean administrados, gestionados y/o asesorados por HMC S.A. o cualquiera de sus personas relacionadas.

El plazo de duración del Fondo será de siete años contados desde la fecha en que inicie sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas.

Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes siempre podrá acordar la disminución o prórroga, en este caso en los términos señalados en el párrafo precedente, del plazo de duración del Fondo.

Durante el periodo 2020, se realizaron modificaciones al Reglamento Interno las cuales se encuentran detalladas en el Anexo Hechos Relevantes.

Con fecha 25 de noviembre de 2019 se depositó el reglamento interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

Con fecha 04 de diciembre de 2019, el Fondo de inversión inició operaciones.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores con fecha 21 de agosto de 2019.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la sociedad HMC S.A. Administradora General de Fondos, autorizada mediante Resolución Exenta N°404 de fecha 27 de junio de 2008.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIMFUS-E.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene clasificación de riesgo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 1 Información General, continuación

A continuación, se detalla la Sociedad controladora directa y la controladora última del grupo:



Nota 2 Bases de preparación

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. 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 de Fondo de Inversión Multifamily US al 31 de diciembre de 2020 y 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero en la circular N° 1998.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 22 de marzo de 2021.

(b) Bases de Medición

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

(c) Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el estado de Flujos Efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(d) Moneda Funcional y Presentación

La administración considera el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en dólar estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

Las transacciones en otras monedas extranjeras son convertidas a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo.

MONEDA	31-12-2020	31-12-2019
Dólar estadounidense	710,95	748,74

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (1) Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- (2) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- (3) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(f) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros y posteriormente convertidos a la moneda funcional del fondo USD y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de la UF al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidades de Fomento	29.070,33	28.309,94

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario:

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados 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.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro de ingresos y pérdidas operacionales.

(ii) Clasificación

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(ii) Clasificación, continuación

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable según se indica a continuación:

- a) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con efecto en resultados:
- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros.
 - Los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, dependiendo de la naturaleza de sus inversiones, el Fondo las ha clasificado a valor razonable con efecto en resultado y a costo amortizado.

En el caso de los pasivos financieros medidos al costo amortizado, la parte imputada a las cuentas de resultado se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIIF 9.

(iii) Bajas

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 el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

(iv) 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 tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

De acuerdo a las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces destinados a viviendas, ubicado en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 95% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

Adicionalmente, en cumplimiento con lo requerido por el Oficio Circular 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, se consideró la determinación del valor razonable de la inversión por consultores independientes designados en la Asamblea de Aportantes del Fondo. Dicha valorización fue comparada con la valorización indicada en los párrafos anteriores, reevaluando las variables consideradas frente a eventuales diferencias.

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

De acuerdo con lo establecido en la Política de Valorización del Fondo de Inversión HMC Multifamily US, en caso de que las valorizaciones independientes presenten una desviación menor al 5% del valor registrado por el Fondo, la Sociedad Administradora mantendrá la valoración entregada por el Gestor extranjero. En el caso de presentar una desviación mayor al 5% se realizará un Directorio Extraordinario para definir qué valoración mantener, reunión donde la administración presentará debidamente explicadas las diferencias que generan la desviación.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

(vi) Medición de valor razonable, continuación

Estas inversiones son clasificadas como nivel 3, de jerarquía de valor razonable de acuerdo a lo definido en la nota 7.3.

A continuación, se presenta la cartera clasificada por niveles:

Al 31 de diciembre de 2020

Activos	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD
Otros activos	-	-	3.644
Total	-	-	3.644

Al 31 de diciembre de 2019

Activos	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD
Otros activos	-	-	4.547
Total	-	-	4.547

(vii) Identificación y medición del deterioro

El Fondo evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que puede ser estimado con fiabilidad.

(b) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado integrales usando la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el fondo estima los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa efectiva incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y gastos por interés presentados en el estado de resultados integrales incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

(c) Remuneración de la Sociedad Administradora

La Administradora percibirá como única remuneración por la administración del Fondo una remuneración fija de hasta un 0,119% anual (IVA incluido), en adelante la “Remuneración Fija”. La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la “Remuneración por Administración”). La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

(d) Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendo se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

(e) Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, o en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario señalado en la letra f) del reglamento interno. 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 costos y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley N° 20.712 y demás normas que imparta la Comisión para el Mercado Financiero.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tendrá la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero. Los Aportantes no podrán reinvertir los beneficios que les correspondan en cuotas del Fondo. Las cantidades que tengan derecho a recibir los Aportantes del Fondo en virtud de disminuciones de capital y distribución de dividendos, se descontarán aquellas cantidades que sean necesarias a fin de dar cumplimiento a las obligaciones del Fondo para con las Entidades. Toda información que la Administradora deba proporcionar a los Aportantes respecto del reparto de beneficios será efectuado conforme lo dispuesto en el Reglamento Interno, respecto a la Comunicación a los partícipes.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(f) 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.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

(g) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de corto plazo en cuotas de fondos mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

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.

(h) Aportes (Capital Pagado)

Los aportes se realizarán: (i) de manera presencial en las oficinas de la Administradora o en la de sus agentes que estén debidamente autorizados para la colocación de cuotas, firmando la documentación contractual pertinente; (ii) mediante el envío de una carta dirigida al domicilio principal de la Administradora o de sus agentes; (iii) mediante el envío de un correo electrónico al ejecutivo comercial asignado en la Administradora; o (iv) tratándose de disminuciones de capital, las mismas se efectuarán en la forma, oportunidad y condiciones que señalan más adelante.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(h) Aportes (Capital Pagado), continuación

Por cada aporte que efectúe el Aportante o disminución de capital que se efectúe respecto del Fondo, se emitirá un comprobante con el detalle de la operación respectiva, incluyendo la información, cuando sea aplicable, recibida por el Fondo, la que se remitirá al Aportante a la dirección de correo electrónico que éste tenga registrada en la Administradora. En caso de que el Aportante no tuviere una dirección de correo electrónico registrada en la Administradora, dicha información será enviada por correo simple, mediante carta dirigida al domicilio que el Aportante tenga registrado en la Administradora.

Para efectos de la suscripción de cuotas, se considerará como hora de inicio de operaciones del Fondo las 9:00 horas y hora de cierre de operaciones de este, las 17:00 horas.

Promesas: Para los efectos de la colocación de cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley N°20.712, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos para la inversión conforme al presente Reglamento Interno. Los contratos de promesa deberán ser cumplidos dentro del plazo máximo de vigencia que establezca la emisión de cuotas para la colocación de las mismas.

(i) Beneficio Tributario

El Fondo estará acogido al beneficio tributario establecido en el numeral iii) de la letra B) del número 1. del artículo 82 de la Ley N° 20.712.

Para efectos de permitir lo anterior, deberá distribuirse a los Aportantes la totalidad de los dividendos, intereses, otras rentas de capitales mobiliarios y ganancias de capital percibidas o realizadas por el Fondo, según corresponda, que no gocen de una liberación del impuesto adicional y que provengan de los instrumentos, títulos, valores, certificados o contratos emitidos en Chile y que originen rentas de fuente chilena según la Ley sobre Impuesto a la Renta, durante el transcurso del ejercicio en el cual dichas cantidades hayan sido percibidas o realizadas, o dentro de los 180 días corridos siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos determinados en ese período, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

(j) 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.

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. El Fondo no reconoce ningún pasivo contingente.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(k) Información por Segmentos

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo a lo requerido en NIIF 8.

(l) Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor (Goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Asociadas o coligadas son todas entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (Goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 4 Cambios Contables

Fondo de Inversión HMC Multifamily US inició operaciones con fecha 04 de diciembre de 2019 y durante el mismo mes realizó sus primeras inversiones, las cuales al cierre del ejercicio 2019 fueron clasificadas en el Estado Financiero, como “Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado”. Sin embargo, la Administración decidió al 31 de diciembre de 2020 optar por efectuar un cambio contable en una porción de la inversión que mantiene el Fondo en HMC HILL I pasando del método del valor razonable con efecto en resultado, al método del costo amortizado, dada la naturaleza de las inversiones que mantiene en esta Sociedad. Como se observa en el siguiente cuadro, el cambio no significó impacto en los resultados ni en el Patrimonio del Fondo.

Rubro del Estado de Situación	Saldo Previamente Informado M\$	Reclasificación M\$	Saldos reclasificados M\$
Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado	23.930	(19.383)	-
Activos Financieros a Costo Amortizado	-	19.383	19.383

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2020. Descrita en nota 5 “Nuevos pronunciamientos contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas normas no tiene impacto en los estados financieros del Fondo.

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de los estados financieros respecto al año anterior.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables

(a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2020.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Marco Conceptual Revisado</p> <p>Incorpora nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos. Esta modificación se acompaña de documento separado “Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF”, que establece enmiendas a otras NIIF con el fin de actualizar las referencias al nuevo Marco Conceptual.</p>	<p>Mayo de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad del 1 de enero de 2020.</p>
<p>Modificación a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de materialidad)</p> <p>La información es material si omitirla, formularla erróneamente u ocultarla podría razonablemente, se espera que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general.</p> <p>La materialidad depende de la naturaleza o magnitud de la información, o ambos. Una entidad evalúa si la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, es material en el contexto de sus estados financieros tomados como un todo.</p>	<p>octubre de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p>Modificación a la NIIF 3 (Definición de un negocio)</p> <p>Aclara que para que un conjunto de actividades y activos adquiridos sea considerado un negocio debe, al menos, incluir un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de generar outputs.</p>	<p>octubre de 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p>Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 (Modificación a la tasa de interés de referencia)</p> <p>Modificaciones a la NIIF 9 Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y/o (b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura.</p> <p>Modificaciones a la NIC 39 Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación del índice de referencia de la tasa de interés solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia de la tasa de interés (especificado por contrato o no) designado como un riesgo cubierto; y / o (b) la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de interés de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.</p>	<p>septiembre de 2019</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2020, continuación.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 (Modificación a la tasa de interés de referencia)</p> <p>Modificaciones a la NIIF 7 Para las relaciones de cobertura a las que una entidad aplica las excepciones establecidas en los párrafos 6.8.4 a 6.8.12 de la NIIF 9 o los párrafos 102D a 102N de la NIC 39, la entidad revelará:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas; b) el alcance de la exposición al riesgo que gestiona la entidad que es directamente afectado por la modificación de la tasa de interés de referencia; c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia; d) una descripción de los supuestos o juicios significativos que la entidad hizo al aplicar estos párrafos (por ejemplo, suposiciones o juicios acerca de cuándo la incertidumbre derivada de la tasa de interés de referencia la modificación ya no esté presente con respecto al tiempo y la cantidad de los flujos de efectivo basados en la tasa de interés de referencia); y e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones. 	septiembre 2019	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p>
<p>Modificación NIIF 16, Arrendamientos</p> <p>Producto de COVID 19, se otorga la posibilidad, sometida al cumplimiento de ciertas condiciones, de que aquellos cambios en las condiciones de arrendos en favor de los arrendatarios sean tratados no como una modificación de contratos.</p>	Mayo 2020	Inmediata

El Fondo evaluó los impactos que generarían las mencionadas normas, concluyendo que no afectarían los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	<p>mayo de 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17.</p>
<p>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 (Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos)</p> <p>Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.</p> <p>La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	<p>Septiembre de 2014</p>	<p>Fecha aplazada en forma indefinida</p>
<p>Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	<p>Enero de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2022, retrospectivamente de acuerdo a la NIC 8.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada.</p>

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes, continuación.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa medicaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	<p>mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible: “costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega: Los artículos pueden ser producidos al traer un artículo de propiedad, planta y equipo para la ubicación y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la gerencia (como muestras producidas cuando se prueba si el activo funciona correctamente). Una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos artículos, y el costo de esos artículos, en ganancias o pérdida de acuerdo con las normas aplicables. La entidad mide el costo de esos elementos que aplican los requisitos de medición de la NIC 2.</p>	<p>mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>julio de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(b) Nuevos pronunciamientos contables emitidos, aún no vigentes, continuación.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables. Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros. 	<p>julio de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>
<p>Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)</p> <p>Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma.</p> <p>Las modificaciones de esta fase final se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. ✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y ✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas. 	<p>agosto de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.</p>

El Fondo se encuentra evaluando los posibles impactos de la entrada en vigencia de las normas señaladas anteriormente.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 Política de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero, con fecha 28 de agosto de 2020, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Avda. Rosario Norte N°555 piso 15 y en las oficinas de la Comisión para el Mercado Financiero.

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces destinados a viviendas.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 95% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

El Fondo podrá coinvertir con otras sociedades o fondos que sean administrados, gestionados y/o asesorados por HMC S.A. o cualquiera de sus personas relacionadas.

Para efectos de dar cumplimiento al objeto del Fondo de conformidad con lo señalado en el número 1 del reglamento interno, sus recursos se invertirán en los siguientes bienes, valores, instrumentos o contratos:

- a. Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades referidas en el número 1 del reglamento interno.
- b. Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades referidas en el número 1 del Reglamento Interno.
- c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuya política principal sea la de invertir en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días corridos, contados de la fecha de presentación de la solicitud pertinente.

La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los recursos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(a) Políticas de Inversión, continuación

Para estos efectos, la Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando por que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los Aportantes de los distintos fondos que ella administra.

Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada.

(b) Límite de Inversión

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo:

a. Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades referidas en el número 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;

b. Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades referidas en el número 1. del reglamento interno: Hasta un 100%;

c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio 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: Hasta un 5%;

d. 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: Hasta un 5%;

e. 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: Hasta un 5%; y,

f. Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuya política principal sea la de invertir en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días corridos, contados de la fecha de presentación de la solicitud pertinente: Hasta un 5%.

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento (medidos en función del activo total del Fondo):

a. Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades referidas en el número 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;

b. Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades referidas en el número 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(b) Límite de Inversión, continuación.

c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio 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: Hasta un 100%;

d. 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: Hasta un 5%;

e. 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: Hasta un 5%;

f. Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuya política principal sea la de invertir en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días corridos, contados de la fecha de presentación de la solicitud pertinente: Hasta un 5%;

Adicionalmente, en la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los números 3.1, 3.2 y/o 3.3 del reglamento interno, deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley N° 20.712.

Una vez producido él o los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos excedidos.

El Fondo no podrá invertir sus recursos en cuotas de otros fondos administrados por la Administradora o por personas de su mismo grupo empresarial.

Los límites indicados en los números 1, 3.1, 3.2 y 3.3 del reglamento interno no se aplicarán (i) durante los primeros dos años siguientes contados desde el inicio de operaciones del Fondo, esto es, desde que se hubiere colocado, suscrita y pagada, la primera de sus Cuotas; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha del depósito del Reglamento Interno que dé cuenta de cualquier modificación a esta letra B); (iii) por un período de 3 meses corridos luego de haber enajenado o liquidado una inversión del Fondo que represente más del 20% de su patrimonio; (iv) por un período de 3 meses corridos luego de haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los emisores en que invierte que represente más del 10% de su patrimonio; (v) por un período de 3 meses corridos luego de haberse realizado una disminución de capital, pago de dividendos o cualquier otro tipo de evento de capital y que represente más del 10% de su patrimonio; y, (vi) durante la liquidación del Fondo, plazo que se computará desde la fecha en la cual se designe al liquidador.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos

La política de inversión del Fondo establece en términos generales el marco dentro del cual se definen las estrategias de inversión y apunta a acotar los riesgos en los cuales se puede incurrir.

Al momento de celebrar los Contratos de Promesas de Suscripción de Cuotas, los aportantes son informados sobre el activo subyacente y los riesgos que conllevan este tipo de inversión.

A continuación, se describe los principales tipos de riesgos y la exposición del Fondo como vehículo de inversión.

7.1 Gestión de Riesgo financiero

HMC S.A. Administradora General de Fondos, ha elaborado y puesto en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora.

Tales políticas y procedimientos buscan identificar, minimizar y controlar los riesgos a los que están expuestos los Fondos, estableciendo roles y responsabilidades, órganos de control, y mecanismos de divulgación de la información, necesarios para establecer, implementar y mantener un proceso de gestión de riesgos, acorde con la estructura, tamaño y volumen de operación actual y previsto a futuro de la Administradora.

Los tipos de riesgo más relevantes a los cuales el Fondo está expuesto son los siguientes:

7.1.1 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a la volatilidad en el valor de los activos y pasivos que compone el Fondo. A mayor fluctuación en el valor de los activos y pasivos subyacentes, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los aportantes del Fondo.

Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

a) Riesgo de precios

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo. El objetivo principal del Fondo es invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs.

De acuerdo a la política de inversión, el Fondo invertirá principalmente en instrumentos emitidos por sociedades y la volatilidad de los precios de estos instrumentos se administra monitoreando sus Estados Financieros de forma trimestral. Por otra parte, dichos instrumentos en los que mantiene inversión el Fondo, no son valores que sean transados en el mercado limitando la exposición a dicho riesgo.

Pese a lo anterior el Fondo está expuesto a las variaciones en el valor de las inversiones que haya realizado la Entidad.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo.

De acuerdo con la política de inversión el Fondo invierte principalmente en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por unos una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs.

El siguiente cuadro resume los activos y pasivos por moneda, tanto monetarios como no monetarios.

	MONEDA	31-12-2020	31-12-2019
Efectivo y Equivalente de Efectivo	M\$	4	-
Efectivo y Equivalente de Efectivo	USD	23	70
Activos Financieros a Valor Razonable	USD	3.644	4.547
Activos Financieros a Costo Amortizado	USD	21.145	19.383
Otros Activos	USD	6	-
Total Activos		24.822	24.000
Remuneración sociedad Administradora	USD	2	2
Otros documentos y cuentas por pagar	USD	11	6
Total Pasivos		13	8

c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

De acuerdo con la política de inversión, el Fondo invierte principalmente en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs.

El Fondo no ha tenido ni mantiene pasivos cuyo valor razonable sea sensible materialmente a cambios por tasas de interés.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

El siguiente cuadro entrega un resumen de las concentraciones por tipo de instrumentos en la cartera de inversión:

	31-12-2020	31-12-2019
Títulos de Deuda	85,30%	81,00%
Activos financieros a valor razonable	14,70%	19,00%
Total	100,00%	100,00%

Si bien lo anterior refleja una exposición a este tipo de riesgos, el Fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

7.1.2 Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que un emisor de deuda no sea capaz de cumplir con sus obligaciones financieras.

De acuerdo con la política de inversión, el Fondo invierte principalmente en acciones, derechos sociales, participaciones y títulos de deuda emitidos por una o más sociedades constituidas en los Estados Unidos de América, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios inmobiliarios en los Estados Unidos de América, específicamente en edificios o bienes raíces en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs.

El Fondo mantiene inversión en instrumentos de deuda, por lo tanto, es susceptible a dicho riesgo. No obstante, para la gestión de este riesgo el Fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

El siguiente cuadro entrega un resumen de la estructura de activos del Fondo

	31-12-2020	31-12-2019
	MUSD	MUSD
Inversión a Valor razonable con efecto en Resultados	3.644	4.547
Inversión a costo amortizado	21.145	19.383
Activos de derivados	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	27	70
Otros Activos	6	-
Total	24.822	24.000

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fondo no podrá liquidar los activos a tiempo para cumplir con sus obligaciones financieras. El Fondo mantiene activos líquidos para cumplir con cuentas por pagar del Fondo, los gastos de constitución y las remuneraciones de la sociedad administradora.

El Fondo procurará mantener la mayor cantidad de recursos posible invertidos en aquellos valores e instrumentos definidos en los numerales 2.1 de la letra B) del Reglamento Interno, destinando un mínimo de 0,01% de los activos del Fondo a reservas permanentes de liquidez, las cuales tendrán como única finalidad hacer frente al pago de disminuciones de capital del Fondo, pago de Beneficios, gastos de cargo del Fondo y remuneración de la Administradora. Estos recursos serán invertidos en los valores e instrumentos señalados en las letras c) a la f), ambos inclusive, del numeral 2.1 de la letra B) del reglamento interno. Para estos efectos, dichos activos se considerarán líquidos si pueden ser liquidados, a saber, enajenados, rescatados o realizados en los mercados secundarios formales o directamente con el emisor respectivo, dentro del plazo máximo de diez días corridos.

Asimismo, el Fondo buscará mantener en todo momento, a lo menos, una razón de uno a uno entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar (excluyéndose los compromisos que el Fondo tenga con las Entidades), provisiones constituidas por el Fondo, remuneraciones por pagar a la Administradora y otros pasivos circulantes tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagado. Para efectos de lo anterior, se considerarán que son pasivos líquidos cuando además tengan todos ellos un vencimiento menor a 365 días.

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2020:

2020	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	27	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	3.644
Activo financiero a costo amortizado	-	-	-	21.145	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-
Otros activos	-	6	-	-	-
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	2	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	11	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2019:

2019	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	70	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	4.547
Activo financiero a costo amortizado	-	-	-	19.383	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	2	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	6	-	-	-

7.2 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El objeto del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

El Fondo con ocasión de cubrir necesidades de liquidez del Fondo, así como para cumplir con sus obligaciones de pago de disminuciones de capital, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 5% del patrimonio del Fondo.

El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivo de mediano y largo plazo, respectivamente. Asimismo, los pasivos por gravámenes y prohibiciones que mantengan no podrán exceder del 100% de su patrimonio.

El Fondo no ha tenido ni mantiene a la fecha de cierre del ejercicio, obligaciones financieras imputables a créditos bancarios, así como obligaciones producto de gravámenes y prohibiciones, de esta manera es posible señalar que no existen circunstancias que expongan bajo este riesgo al Fondo.

La Administradora solo podrá llevar a cabo disminución de capital en la medida que, i) el Fondo cuente con recursos suficientes para proceder a la disminución; y ii) en la medida que la Administradora determine que existen excedentes suficientes proveniente de flujos de ingresos para cubrir las necesidades de caja del Fondo.

El Fondo a la fecha no ha recibido distribuciones. Por todo lo anterior el Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transen en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo de Inversión Multifamily US, es valorizado diariamente según el valor de mercado que poseen sus activos financieros, generando un patrimonio que da origen al valor cuota de dicho fondo. El principal activo del Fondo corresponde a la participación que posee el Fondo en la Entidad, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha entidad.

Dadas las características de esta inversión, esta Administradora ha estimado que el monto de capital invertido en la Entidad corresponderá al flujo neto entre llamados de capital y retornos de capital, monto que será comparado con las valorizaciones que entreguen los Estados Financieros trimestrales que lleguen desde la Gestora para establecer el mayor o menor valor de la inversión y que será ajustado por los ingresos realizados (dividendos, intereses, ganancias de capital) que se registren entre la fecha en que se ajustó el valor de la inversión y la fecha de cierre de los Estados Financieros del Fondo. Lo anterior se encuentra establecido en las NIIF y en la Política de Valorización de Fondos de Private Equity definida por esta Administradora.

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 con 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 (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Modelo de valorización:

Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado Financiero. Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será el siguiente:

- (a) De manera trimestral, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros no auditados de la Sociedad, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.
- (b) Anualmente, la Gestora enviará a la Administradora los Estados Financieros auditados de la Sociedad, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

De acuerdo a Oficio Circular N°657 del año 2011, durante el año se contrata un valorizador independiente, y de acuerdo a la información disponible determina el valor económico de la Entidad. Esta información es considerada por la Administradora para corroborar la valorización de la Entidad.

Debido a que los activos subyacentes no transan en un mercado activo y los inputs de valorización no son observables se considera que la medición del valor razonable corresponde a un Nivel 3.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

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.

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

Activos	31-12-2020			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</u>				
Otras inversiones	-	-	3.644	3.644
Total Activos	-	-	3.644	3.644

Activos	31-12-2019			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</u>				
Otras inversiones	-	-	4.547	4.547
Total Activos	-	-	4.547	4.547

El Fondo invirtió en la Sociedad extranjera, "HILL I.", una compañía constituida de conformidad con las leyes del estado de Delaware, Estados Unidos de América, bajo la forma de una limited partnership.

7.4 Riesgo Operacional

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo, incluidas las actividades de apoyo correspondientes.

Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del objetivo de inversión del Fondo y el cumplimiento por parte del Fondo de los límites y los demás parámetros establecidos en las leyes, normativa vigente y en su Reglamento Interno.

La gestión directa de inversión está a cargo de la Gerencia de Inversiones y su equipo. Asimismo, el equipo señalado está a cargo del seguimiento de las inversiones realizadas, evaluando si éstas siguen cumpliendo con el objetivo del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.4 Riesgo Operacional, continuación

Respecto al control de gestión realizado a nivel interno, la Sociedad Administradora cuenta con una unidad de control interno, quienes diariamente controlan el cumplimiento de límites normativos, reportando la situación en la que se encuentra el Fondo a distintas áreas predefinidas con anterioridad.

La Sociedad Administradora dispone de un Manual de “Gestión de Riesgo y Control Interno”, tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó en diciembre de 2020 y se encuentra aprobada por el Directorio de la Sociedad Administradora. Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora. A través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación, análisis y evaluación de riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas.

Plan de Contingencia

Para enfrentar el riesgo operacional, orientado principalmente a las medidas señaladas por la autoridad nacional producto de la Pandemia COVID-19, se han tomado medidas excepcionales para asegurar la protección de la salud de todos los chilenos, por lo que a partir del 18 de marzo se determina un Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, en los términos señalados en el artículo 41 de la Constitución. En relación a ello, y con el fin de asegurar la continuidad operacional de la Sociedad Administradora y de sus Fondos Administrados se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera entre ellos la indisponibilidad de espacios, falta de personal o ausencia del titular del proceso o personal crítico; y fallas en los sistemas de información, suministro eléctrico y acceso a internet; y eventos extremos a nivel local o nacional, entre otros. Este plan es revisado al menos una vez al año.

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

8.1 Estimaciones contables críticas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. 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 a continuación:

Respecto valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios, ver cuales aplican a cada fondo) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas. El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivos descontados y otros. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 **Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación**

8.1 Estimaciones contables críticas, continuación

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo 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 regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Dadas las características de esta inversión, esta Administradora ha estimado que el monto de capital invertido en el Fondo Extranjero corresponderá al flujo neto entre llamados de capital y retornos de capital, monto que será comparado con las valorizaciones que entreguen los Estados Financieros trimestrales que lleguen desde el Gestor del Fondo Extranjero para establecer el mayor o menor valor de la inversión y que será ajustado por los ingresos realizados (dividendos, intereses, ganancias de capital) que se registren entre la fecha en que se ajustó el valor de la inversión y la fecha de cierre de los Estados Financieros del Fondo. Lo anterior se encuentra establecido en la Política de Valorización de Fondos de Private Equity definida por esta Administradora.

8.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el dólar de los Estado Unidos de Norteamérica como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El dólar de los Estado Unidos de Norteamérica es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2020				31-12-2019			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	de activos % del total	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	de activos % de total
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda								
Depósitos 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 cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	3.644	3.644	14,6805%	-	4.547	4.547	18,9458%
Subtotal	-	3.644	3.644	14,6805%	-	4.547	4.547	18,9458%
Total	-	3.644	3.644	14,6805%	-	4.547	4.547	18,9458%

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados, continuación

(a) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	(903)	-
Total ganancia (pérdidas)	(903)	-

(b) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2020 MUS	31-12-2019 MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	4.547	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(903)	-
Compras	-	4.547
Ventas	-	-
Otros movimientos	-	-
Totales	3.644	4.547

Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Activos

Instrumento	31-12-2020				31-12-2019			
	Nacional	Extranjero	Total	de activos	Nacional	Extranjero	Total	de activos
	MUSD	MUSD	MUSD	% del total	MUSD	MUSD	MUSD	% de total
Títulos de Deuda								
Depósitos 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 cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	21.145	21.145	85,1865%	-	19.383	19.383	80,7625%
Subtotal	-	21.145	21.145	85,1865%	-	19.383	19.383	80,7625%
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	-	21.145	21.145	85,1865%	-	19.383	19.383	80,7625%

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Efectos en Resultados

El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume a continuación:

Movimientos de los activos a costo amortizado	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Saldo de Inicio al 01 de enero	19.383	-
Intereses y reajustes	2.560	-
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	19.383
Ventas	(798)	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	21.145	19.383
Menos: Porción no corriente	21.145	19.383
Porción corriente	-	-

(*) No se provisiona deterioro, ya que el Fondo es dueño del 94,99% de la sociedad y su pasivo corriente.

Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 13 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones

a) El detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones que informar.

b) El detalle de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene cuentas y documentos por pagar por operaciones que informar.

Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones financieras.

Nota 17 Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee operaciones de Swap y operaciones con Forward de moneda.

Nota 18 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar

a) El detalle de otros documentos y cuentas por cobrar es el siguiente:

Detalle	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
SIN INFORMACIÓN	-	-
Total	-	-

b) El detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

Detalle	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Auditorias	3	3
Deposito Central de Valores	1	-
Valorizador Independiente	3	2
Comité de Vigilancia	3	1
Otros	1	-
Total	11	6

Nota 19 Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos

a) El detalle de otros activos es el siguiente:

Detalle	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Otros Activos	6	-
Total	6	-

b) El detalle de otros pasivos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene otros pasivos que informar.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 21 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de intereses y reajustes es el siguiente:

Detalle	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	2.560	-
Total	2.560	-

Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Citibank	36413659	USD	23	70
Banco Chile	800-43330-00	Pesos chilenos	4	-
Total			27	70

Nota 24 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 30.000.000 cuotas con un valor cuota de USD 1,0337 por cuota.

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Reglamento Interno	30.000.000	-	24.000.000	24.000.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	24.000.000	24.000.000	24.000.000

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 30.000.000 cuotas con un valor cuota de USD 0,9997 por cuota.

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Reglamento Interno	30.000.000	-	24.000.000	24.000.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emissiones del período	-	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	-	-	-	-
Saldo al Cierre		24.000.000	24.000.000	24.000.000

Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes

El detalle de los repartos de beneficios distribuidos a los Aportantes durante el período 2020 es el siguiente:

Fecha de distribución	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
08 de mayo de 2020	0,0108333333	260	Dividendo Provisorio

Nota 26 Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad obtenida por el fondo (valor cuota) en los períodos que se indican es el siguiente:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (***)	Últimos 12 meses (*)	Últimos 24 meses (*)
Nominal	3,4010 %	3,4010%	-
Real (**)	-	-	-

(*) El Fondo inició sus operaciones el día 04 de diciembre de 2019, por lo que no se informa rentabilidad nominal para últimos 24 meses.

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

(***) La rentabilidad del periodo actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 27 Valor Económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 28 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee inversiones acumuladas.

Nota 29 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los presentes estados financieros el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 30 Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

Nota 31 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

31-12-2020

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Estados Unidos	-	-	-	24.789	100,00%	99,8670%
Total Cartera de inversiones en Custodia	-	-	-	24.789	100,00%	99,8670%

31-12-2019

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Estados Unidos	-	-	-	23.930	100,00%	99,7083%
Total Cartera de inversiones en Custodia	-	-	-	23.930	100,00%	99,7083%

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 32 Partes relacionadas

(a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por HMC S.A. Administradora General de Fondos, (la "Administradora"), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile.

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración de hasta un 0,119% anual (IVA incluido). La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la "Remuneración por Administración"). La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

(a) Remuneración por administración, continuación

La Administradora determinará libremente la Remuneración por Administración que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo de la Remuneración por Administración aplicada la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora. Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la "Comisión") de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración por Administración se actualizará según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

i) Gasto de Remuneración por Administración

	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Remuneración por administración Fija del ejercicio	29	2
Totales	29	2

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	2	2

(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; a la fecha de los presentes Estados Financieros no mantienen cuotas del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 33 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)

La Sociedad Administradora, está sujeta a las disposiciones del Artículo N°12 de la Ley N° 20.712.

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros de Créditos y Garantías S.A.	Banco Security	10.000	10-01-2020	10-01-2021

Nota 34 Otros Gastos de Operación

Los gastos de operación del Fondo, se presentan a continuación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
Auditorías	3	5	3
DCV Registro	1	1	-
Asesorías Legales	3	12	-
Valorizador independiente	1	3	2
Custodia	-	-	-
Otros Gastos	(10)	1	-
Total	(2)	22	5
% sobre el activo del fondo	-0,0081%	0,0886%	0,0208%

Nota 35 Información Estadística

El detalle de la información estadística del Fondo es el siguiente:

Mes	31-12-2020			
	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	US\$	US\$	MUSD	
Enero	0,9995	0,9995	23.989	6
Febrero	0,9993	0,9993	23.984	6
Marzo	1,0290	1,0290	24.697	6
Abril	1,0372	1,0372	24.893	7
Mayo	1,0345	1,0345	24.829	7
Junio	1,0200	1,0200	24.481	7
Julio	1,0227	1,0227	24.544	7
Agosto	1,0163	1,0163	24.391	7
Septiembre	1,0195	1,0195	24.469	7
Octubre	1,0280	1,0280	24.672	7
Noviembre	1,0362	1,0362	24.869	7
Diciembre	1,0337	1,0337	24.809	7

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 35 Información Estadística, continuación

31-12-2019				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	0,9997	0,9997	23.992	6

Nota 36 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no mantiene inversiones en subsidiarias o coligadas, además no tiene juicios y contingencias directas e indirectas que informar.

Nota 37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 se informa la siguiente sanción a la Administradora:

Fecha Resolución	N/A
N° Resolución	N/A
Organismo Fiscalizador	N/A
Fecha notificación	N/A
Persona (s) Sancionada (s)	N/A
Monto de la sanción en UF	N/A
Causa de la sanción	N/A

Tribunal	N/A
Partes	N/A
N° de Rol	N/A
Fecha notificación CMF	N/A
Estado de tramitación	N/A
Otros antecedentes	N/A

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 38 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2021, HMC S.A. Administradora General de Fondos adquirió póliza de garantía para el Fondo de Inversión HMC Multifamily US, cumpliendo así con el artículo 226 de la Ley 18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante póliza N°3.012.020.122.999 por UF 10.000 con Avla Seguros de crédito y Garantías S.A. con vencimiento al 10 de enero de 2022.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurrida entre el 1 de enero de 2020, y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL MUSD	EXTRANJERO MUSD	TOTAL MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	21.145	21.145	85,1865%
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	-	-	-	-
Otras inversiones	-	3.644	3.644	14,6805%
TOTALES	-	24.789	24.789	99,8670%

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2020	04-12-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	MUSD	MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) 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	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(903)	-
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	(903)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.560	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
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	2.560	-
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	(55)	(8)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(29)	(2)
Remuneración del comité de vigilancia	(4)	(1)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(22)	(5)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.602	(8)

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2020	04-12-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	MUSD	MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(958)	(8)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(903)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(55)	(8)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(260)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(8)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(8)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(8)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.226)	(8)