



# FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 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 Inmobiliario Perú II**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 e instrucciones contables emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2 a). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero 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](http://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](http://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 Inmobiliario Perú II al 31 de diciembre de 2020 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas e Instrucciones contables emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2 a).

### **Énfasis en un asunto**

Como se indica en Nota 2 a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Esta situación, constituye una base de contabilización distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### **Otros asuntos - Estados complementarios**

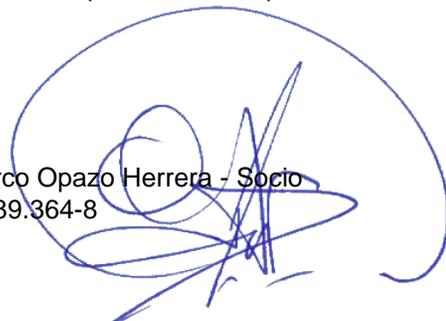
Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de 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 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 del Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 9 de abril de 2020.

Santiago, Chile  
22 de marzo de 2021

Marco Opazo Herrera - Socio  
9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
ÍNDICE

|  | Página |
|--|--------|
| Estado de Situación Financiera   | 3      |
| Estado de Resultados Integrales  | 5      |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  | 6      |
| Estado de Flujos de Efectivo   | 8      |
| Notas Explicativas   |        |
| Nota 1 Información General.....  | 9      |
| Nota 2 Bases de preparación.....   | 10     |
| Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados .....                                      | 11     |
| Nota 4 Cambios Contables .....   | 21     |
| Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables.....  | 21     |
| Nota 6 Política de Inversión del Fondo .....   | 26     |
| Nota 7 Administración de Riesgos.....  | 30     |
| Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas .....                                       | 38     |
| Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado .....                   | 39     |
| Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultado Integrales ..... | 39     |
| Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado .....   | 40     |
| Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación .....                      | 41     |
| Nota 13 Propiedad de Inversión.....  | 43     |
| Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones.....                         | 43     |
| Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados .....                 | 43     |
| 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.....  | 44     |
| Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos .....  | 44     |
| Nota 21 Intereses y Reajustes .....  | 44     |
| Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura .....         | 44     |
| Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo .....  | 44     |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 ÍNDICE

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| Nota 24  | Cuotas Emitidas .....   | 45        |
| Nota 25  | Reparto de Beneficios a los Aportantes .....  | 46        |
| Nota 26  | Rentabilidad del Fondo.....   | 47        |
| Nota 27  | Valor económico de la Cuota.....  | 47        |
| Nota 28  | Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión .....                                      | 47        |
| Nota 29  | Excesos de Inversión.....   | 47        |
| Nota 30  | Gravámenes y Prohibiciones .....  | 47        |
| Nota 31  | Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009) .....   | 48        |
| Nota 32  | Partes Relacionadas.....  | 48        |
| Nota 33  | Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712) ..... | 50        |
| Nota 34  | Otros Gastos de Operación.....  | 50        |
| Nota 35  | Información Estadística .....   | 50        |
| Nota 36  | Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas .....                         | 52        |
| Nota 37  | Sanciones .....   | 53        |
| Nota 38  | Hechos Posteriores .....  | 54        |
| <b>A</b> | <b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 .....</b>                                  | <b>55</b> |
| <b>B</b> | <b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>C</b> | <b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.....</b>   | <b>57</b> |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

|   | Nota   | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |        |                    |                    |
| <b>Activos Corrientes</b>   |        |                    |                    |
| Efectivo y efectivo equivalente (+)   | 23     | 14                 | 65                 |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)                        |        | -                  | -                  |
| 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 (+)   |        | -                  | -                  |
| <b>Total activos corrientes</b>   |        | <b>14</b>          | <b>65</b>          |
| <b>Activos No Corrientes</b>  |        |                    |                    |
| 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     | 7.245              | 6.203              |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)                                       |        | -                  | -                  |
| Otros documentos y cuentas por cobrar (+)   |        | -                  | -                  |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)                             | 12 (b) | 3.059              | 2.456              |
| Propiedades de Inversión (+)  |        | -                  | -                  |
| Otros activos (+)   |        | -                  | -                  |
| <b>Total Activos No Corrientes (+)</b>  |        | <b>10.304</b>      | <b>8.659</b>       |
| <b>Total Activos (+)</b>  |        | <b>10.318</b>      | <b>8.724</b>       |

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

**FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II**

Estados de Situación Financiera, continuación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

|  | Nota      | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>PASIVOS</b>   |           |                    |                    |
| Pasivos Corrientes   |           |                    |                    |
| 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) | 6                  | 8                  |
| Otros documentos y cuentas por pagar (+)                           | 18 (b)    | 27                 | 25                 |
| Ingresos anticipados (+)   |           | -                  | -                  |
| Otros pasivos (+)  |           | -                  | -                  |
| <b>Total Pasivos Corrientes (+)</b>                                |           | <b>33</b>          | <b>33</b>          |
| Pasivos No Corrientes  |           |                    |                    |
| Préstamos (+)  |           | -                  | -                  |
| Otros Pasivos Financieros (+)                                      |           | -                  | -                  |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)                 |           | -                  | -                  |
| Otros documentos y cuentas por pagar (+)                           |           | -                  | -                  |
| Ingresos anticipados (+)   |           | -                  | -                  |
| Otros pasivos (+)  |           | -                  | -                  |
| <b>Total Pasivos No Corrientes (+)</b>                             |           | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |           |                    |                    |
| Aportes (+)  |           | 9.557              | 8.372              |
| Otras Reservas (+)   |           | -                  | -                  |
| Resultados Acumulados (+ ó -)                                      |           | 319                | (544)              |
| Resultado del ejercicio (+ ó -)                                    |           | 409                | 863                |
| Dividendos provisorios (-)   |           | -                  | -                  |
| <b>Total Patrimonio Neto (+ ó -)</b>                               |           | <b>10.285</b>      | <b>8.691</b>       |
| <b>Total Patrimonio y Pasivos (+)</b>                              |           | <b>10.318</b>      | <b>8.724</b>       |

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

**FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II**

Estado de Resultados Integrales

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

|  | Nota     | 01-01-2020<br>31-12-2020<br>MUSD | 01-01-2019<br>31-12-2019<br>MUSD |
|--|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>  |          |                                  |                                  |
| Intereses y reajustes (+)  | 21       | 385                              | 295                              |
| 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 -) |          | -                                | -                                |
| Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)   |          | -                                | 68                               |
| 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 -)   | 12       | 140                              | 606                              |
| Otros (+ ó -)  |          | -                                | -                                |
| <b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>   |          | <b>525</b>                       | <b>969</b>                       |
| <b>GASTOS</b>  |          |                                  |                                  |
| Depreciaciones (-)   |          | -                                | -                                |
| Remuneración del Comité de Vigilancia (-)  |          | (7)                              | (7)                              |
| Comisión de administración (-)   | 32 (a i) | (68)                             | (66)                             |
| Honorarios por custodia y administración (-)   |          | -                                | -                                |
| Costos de transacción (-)  |          | -                                | -                                |
| Otros gastos de operación (-)  | 34       | (41)                             | (33)                             |
| <b>Total gastos de operación (-)</b>   |          | <b>(116)</b>                     | <b>(106)</b>                     |
| <b>Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)</b>  |          | <b>409</b>                       | <b>863</b>                       |
| <b>Costos financieros (-)</b>  |          | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)</b>  |          | <b>409</b>                       | <b>863</b>                       |
| <b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)</b>   |          | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Resultado del ejercicio (+ ó -)</b>   |          | <b>409</b>                       | <b>863</b>                       |
| <b>Otros resultados integrales:</b>  |          |                                  |                                  |
| 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 -)   |          | -                                | -                                |
| <b>Total de otros resultados integrales (+ ó -)</b>  |          | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         |
| <b>Total Resultado Integral (+ ó -)</b>  |          | <b>409</b>                       | <b>863</b>                       |

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
 Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 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                        | 8.372        | -                          | -          | -   | -        | -                    | (544)                 | 863                     | -                      | 8.691         |
| Traspaso de resultados              | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | 863                   | (863)                   | -                      | -             |
| <b>Subtotal</b>                     | <b>8.372</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>             | <b>319</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>               | <b>8.691</b>  |
| Aportes                             | 1.875        | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | 1.875         |
| Reparto de patrimonio               | (690)        | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | (690)         |
| Reparto de dividendos               | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -             |
| Resultados integrales del ejercicio | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -             |
| Resultado de ejercicio              | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | 409                     | -                      | 409           |
| Otros resultados integrales         | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -             |
| Otros movimientos                   | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -             |
| <b>Saldo final</b>                  | <b>9.557</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>             | <b>319</b>            | <b>409</b>              | <b>-</b>               | <b>10.285</b> |

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
 Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 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                   |              |
| Saldo inicio                        | 7.882        | -                          | -          | -   | -        | -                    | (247)                 | (297)                   | -                      | 7.338        |
| Traspaso de resultados              | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | (297)                 | 297                     | -                      | -            |
| <b>Subtotal</b>                     | <b>7.882</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>             | <b>(544)</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>               | <b>7.338</b> |
| Aportes                             | 2.640        | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | 2.640        |
| Reparto de patrimonio               | (2.150)      | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | (2.150)      |
| Reparto de dividendos               | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -            |
| Resultados integrales del ejercicio | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -            |
| Resultado de ejercicio              | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | 863                     | -                      | 863          |
| Otros resultados integrales         | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -            |
| Otros movimientos                   | -            | -                          | -          | -   | -        | -                    | -                     | -                       | -                      | -            |
| <b>Saldo final</b>                  | <b>8.372</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>             | <b>(544)</b>          | <b>863</b>              | <b>-</b>               | <b>8.691</b> |

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
Estado de Flujos de Efectivo  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

|   | Nota    | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:</b>     |         |                    |                    |
| Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)                               |         | -                  | -                  |
| Venta de inmuebles (+)  |         | -                  | -                  |
| Compra de activos financieros (-)   | 11 y 12 | (1.850)            | (14.764)           |
| Venta de activos financieros (+)  |         | 365                | 14.364             |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)            |         | 366                | -                  |
| 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 (-)                                     |         | (117)              | (89)               |
| Otros ingresos de operación percibidos (+)                                |         | -                  | -                  |
| <b>Flujo neto usado en actividades de la operación</b>                    |         | <b>(1.236)</b>     | <b>(489)</b>       |
| <b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>          |         |                    |                    |
| 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 (+)                                |         | -                  | -                  |
| <b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>               |         | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:</b>    |         |                    |                    |
| Obtención de préstamos (+)  |         | -                  | -                  |
| Pago de préstamos (-)   |         | -                  | -                  |
| Otros pasivos financieros obtenidos (+)                                   |         | -                  | -                  |
| Pagos de otros pasivos financieros (-)                                    |         | -                  | -                  |
| Aportes (+)   |         | 1.875              | 2.640              |
| Repartos de patrimonio (-)  |         | (690)              | (2.150)            |
| Repartos de dividendos (-)  |         | -                  | -                  |
| Otros (+ ó -)   |         | -                  | -                  |
| <b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>             |         | <b>1.185</b>       | <b>490</b>         |
| <b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>      |         | <b>(51)</b>        | <b>1</b>           |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)                      |         | 65                 | 64                 |
| Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -) |         | -                  | -                  |
| <b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>                     |         | <b>14</b>          | <b>65</b>          |

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### Nota 1 Información General

Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avda. Nueva Costanera N°4040, oficina 32, Vitacura.

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, (en adelante, la “Comisión”), todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos inmobiliarios en Perú (en adelante, las “Inmobiliarias”).

Las Inmobiliarias referidas en el párrafo anterior y precedente no estarán sujetas a la fiscalización de la Comisión, no obstante, ello, sus estados financieros anuales deberán ser auditados por empresas de auditoría externa de aquellas referidas en el Título XXVIII de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores.

El Fondo tendrá una duración hasta el día 3 de diciembre de 2022. En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse por una vez por un año, en caso que, así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos diez días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración.

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

Con fecha 12 de mayo de 2017 el Fondo de inversión inicio operaciones.

Con fecha 2 de diciembre de 2016 se depositó el reglamento interno en la página de la Comisión, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

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 CFIHMCIP2R para la serie R y CFIHMCIP2I para la serie I.

A continuación, se detalla la Sociedad Administradora de las actividades de inversión del Fondo y el Grupo económico al cual pertenece:



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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 del Fondo de Inversión han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero y complementarios, las que están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo siguiente: No se realiza consolidación de las sociedades de las cuales el Fondo mantiene control directo, indirecto o por cualquier medio. La información de estas sociedades se presenta como inversiones valorizadas por el método de la participación.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el día 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 fueron preparados por los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**(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     |

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Nota 2 Bases de preparación, continuación**

##### (e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera, continuación

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 efectivo equivalente".

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.

#### **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**

Inicialmente, el Fondo reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
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

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con efecto en resultados. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

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

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

(b) 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.

(c) Valor razonable con cambios en resultados (VRCR): categoría residual para los activos que no cumplen con las clasificaciones anteriores.

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;

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
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

- (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.

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 INMOBILIARIO PERÚ II  
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.

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 INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

##### **b. Remuneración de la Sociedad Administradora**

###### **i) Remuneración Fija**

La Remuneración Fija establecida para cada una de las Series será calculada en proporción al aporte efectivamente realizado por los aportantes al Fondo para la Serie de que se trate. Remuneración fija de administración de hasta un 0,2975% anual (IVA incluido) para la serie I y hasta un 0,8925% para la serie R, calculada sobre el total de capital comprometido por los Aportantes al Fondo para la serie de que se trate (conforme el valor del compromiso de aporte), considerando tanto los que hayan sido pagados como aquellos que aún no lo han sido.

La Remuneración Fija no se ajustará por disminuciones de capital.

La Administradora tendrá derecho a cobrar la Remuneración Fija hasta el término de operaciones del Fondo o por un plazo máximo de cinco años contado desde el inicio de operaciones del Fondo, lo que suceda primero. De esta forma, si por cualquier motivo la vigencia del Fondo se extiende, entonces la Administradora no cobrará la Remuneración Fija una vez cumplido los cinco años antes señalados.

La Remuneración Fija establecida para la Serie I y R 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. Para efectos de lo anterior, la base de cálculo de la remuneración fija para cada Serie de cuotas del Fondo corresponderá tanto a los aportes comprometidos por los aportantes, como aquellos a enterados por estos a cada Serie del Fondo.

###### **i) Remuneración Variable**

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una remuneración variable de administración de hasta un 23,80% anual (IVA incluido) para la serie I y hasta un 23,80% (IVA incluido) para la serie R, sobre Benchmark fijado.

La remuneración Variable establecida para cada una de las Series se calculará, devengará y pagará al momento de efectuarse la liquidación del Fondo.

Para la determinación de la Remuneración Variable, se considerarán las siguientes condiciones:

“Aportes” será equivalente al monto total de los aportes efectuados por los aportantes pertenecientes a la serie I y R, calculando en dólares de los Estados Unidos de América la fecha de efectuada la suscripción y pago de las respectivas cuotas.

“Distribución de Fondos” será toda distribución de fondos que los aportantes de la Serie I y R tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendo o de disminución de capital o al momento de la liquidación del Fondo, expresados en dólares de los Estado Unidos a la fecha en que se pusieron a disposición de los aportantes.

“Ganancia de Capital” corresponderá a la suma de todas las Distribuciones de Fondos menos la suma de los Aportes. Si este monto es negativo, la Ganancia de Capital será igual a cero.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### 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, continuación**

“Rentabilidad Compuesta Real Anual” o “RCRA” corresponderá a la Tasa Interna de Retorno (“TIR”) anual equivalente calculada al considerar los flujos derivados de Aportes y Distribuciones de Fondos, en las fechas que ellos ocurrieron. Para todos efectos de cálculo de la RCRA se considerarán los aportes como flujos negativos y la Distribución de Fondos como flujos positivos.

Para estos efectos, la Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable equivalente a un 23,8% (IVA incluido) sobre el monto que exceda a una rentabilidad Compuesta Real Anual (“RCRA”) de USD + 8,0%, antes de deducir la Remuneración Variable efectiva.

En caso que el Fondo no se liquide en su totalidad una vez cumplido el plazo de duración y se prorrogue su vigencia, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable de este remanente en base al mismo cálculo de remuneración antes expuesto, en la medida que los proyectos del Fondo se encuentren completamente terminados y no existan inversiones pendientes de ejecutar.

Asimismo, en caso que la Administradora deje la administración del Fondo en forma previa a su liquidación, tendrá derecho a la Remuneración Variable que corresponda, en caso de proceder, en forma proporcional al tiempo que administró el Fondo la que se determinará y pagará al momento de efectuarse la liquidación del Fondo del modo antes indicado, en la medida que la terminación de la administración por parte de la Administradora se produzca por acuerdo de la Asamblea de Aportantes adoptado al efecto y que dicho acuerdo no esté fundado en hechos o actos imputables a la Administradora en perjuicio de los aportantes, ya que en tal caso, no procederá el pago de la Remuneración Variable.

La Administradora pondrá a disposición de los aportantes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Remuneración Variable se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se pondrá a disposición de los aportantes los estados financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Remuneración Variable y de la Ganancia de Capital, a través de la página web de la Administradora, [www.nevasahmcagf.cl](http://www.nevasahmcagf.cl), o la que la reemplace, y en las oficinas de su casa matriz y agentes autorizado.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de 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 Variable para las Serie I y R se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

##### **d. Ingresos por Dividendos**

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

##### **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. 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.

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.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

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.

##### **e. 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.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

##### **f. Efectivo y Efectivo Equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de muy 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 equivalentes al efectivo 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 equivalentes al efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes al efectivo del Fondo.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y/o equivalentes al efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición.

##### **g. 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.

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 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.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

#### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

##### **g. Aportes (capital Pagado), continuación**

En todo caso, si la Administradora y/o sus agentes tuvieren disponibles medios remotos para efectuar aportes de cuotas, los aportantes podrán optar por realizar dichas operaciones a través de esos medios remotos. En todo caso, los aspectos relevantes de los medios remotos que se encontraren habilitados se detallarán en el Contrato General de Fondos a que se refiere la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

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 del mismo, 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.

##### **h. Beneficio Tributario**

En el evento que las cuotas del Fondo tengan presencia bursátil conforme lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 327 de La Comisión o aquella que la modifique o reemplace, los aportantes podrán acogerse al beneficio tributario establecido en el numeral segundo del artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta de manera que, cumpliéndose los requisitos que en dicha norma legal señalan, el mayor valor obtenido en la enajenación de cuotas del Fondo con presencia bursátil, no constituirá renta.

Para efectos de lo anterior, la Administradora tendrá la obligación de distribuir entre los aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, según dicho concepto se define en la letra e) anterior, 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.

Para estos efectos, la Administradora informará a los aportantes en los términos dispuestos en el numeral 1 del Reglamento Interno cuando el Fondo contare con presencia bursátil.

##### **i. 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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**

**i. Provisiones y Pasivos Contingentes**

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.

**j. 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.

**k. 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 INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 4 Cambios Contables**

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 Sociedad Administradora en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas normas no tiene impacto en los estados financieros del Fondo.

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

**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><b>Marco Conceptual Revisado</b></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><b>Modificación a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de materialidad)</b></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><b>Modificación a la NIIF 3 (Definición de un negocio)</b></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> |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

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><b>Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7</b> (Modificación a la tasa de interés de referencia)</p> <p><b>Modificaciones a la NIIF 9</b><br/>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><b>Modificaciones a la NIC 39</b><br/>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>   | septiembre de 2019 | <p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permitió su aplicación anticipada.</p> |
| <p><b>Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7</b> (Modificación a la tasa de interés de referencia)</p> <p><b>Modificaciones a la NIIF 7</b><br/>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"> <li>a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas;</li> <li>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;</li> <li>c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia;</li> <li>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</li> <li>e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones.</li> </ul> | 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><b>Modificación NIIF 16, Arrendamientos</b><br/>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 INMOBILIARIO PERÚ II

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><b>NIIF 17, Contratos de Seguros</b></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><b>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</b> (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><b>Modificaciones a la NIC 1</b> (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 INMOBILIARIO PERÚ II  
 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><b>Modificación NIIF 3</b> – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>   | mayo de 2020  | Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022. |
| <p><b>Modificación NIC 37-</b> 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>   | mayo de 2020  | Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022. |
| <p><b>Modificación NIC 16</b> – 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:</p> <p>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> | mayo de 2020  | Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022. |
| <p><b>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</b>—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>  | julio de 2020 | Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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><b>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</b></p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 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.</li> <li>b. 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.</li> <li>c. 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.</li> </ul>   | <p>julio de 2020</p>  | <p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p> |
| <p><b>Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2</b><br/>       (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"> <li>✓ 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.</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ 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.</li> </ul> | <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 INMOBILIARIO PERÚ II

### 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, 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 Avenida Nueva Costanera N°4040 oficina 32, Vitacura y en las oficinas de la Comisión.

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones chilenas, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos inmobiliarios en Perú a través de contratos de asociación en participación u otros mecanismos que estimen conveniente para dichos efectos (en adelante, las “Inmobiliarias”).

Las Inmobiliarias referidas en la letra a. precedente no estarán sujetas a la fiscalización de la Comisión, no obstante, ello; sus estados financieros anuales deberán ser auditados por empresas de auditoría externa de aquellas referidas en el Título XXVIII de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores.

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.

Para estos efectos, el Directorio de 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 para 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 y Partícipes de los distintos fondos.

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, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior

Para dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes valores e instrumentos:

- (1) Acciones o participaciones de las Entidades a que se refiere el numeral 1.1 del reglamento interno;
- (2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del Reglamento Interno; y,
- (3) Adicionalmente, y mientras no se hubiere enterado una Solicitud de Aporte Comprometido conforme dicho concepto se define en el numeral 2.1 del Reglamento Interno y/o con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá invertir en los siguientes valores e instrumentos, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

**FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II****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**

- I) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- II) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- III) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión; y,
- I) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la sección II de la Circular N°1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, siempre que sus estados financieros sean dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión.

Los valores e instrumentos en los que invierta el Fondo, no deberán contar con aquella clasificación de riesgo.

El Fondo mantendrá dinero en efectivo y los instrumentos o valores en que invierta estarán denominados principalmente en dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo no podrá invertir en valores e instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que ésta se produjo. No se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

No obstante, lo dispuesto en la letra f precedente, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ésta, sujeto al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712.

Las Inmobiliarias en las que invierta sus recursos el Fondo, podrán celebrar contratos con personas relacionadas a la Administradora, los cuales deberán observar condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
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

El Fondo contempla un período de inversión que vence el día 31 de diciembre del año 2019. No obstante lo anterior, el Fondo podrá continuar realizando inversiones en las Inmobiliarias en las cuales ya hubiese invertido sus recursos con anterioridad a la fecha antes señalada, para el sólo objeto de permitir a éstas llevar a cabo los proyectos inmobiliarios en los cuales ya hubiesen invertido o comprometido sus recursos mediante su aprobación por parte del comité de inversiones de la Inmobiliaria respectiva efectuada en forma previa a la fecha señalada en el párrafo precedente, así como para solventar el pago de aquellos costos y gastos incurridos por las Inmobiliarias en su operación. Adicionalmente, el Fondo estará facultado para realizar inversiones en aquellos instrumentos, títulos o valores necesarios para la adecuada gestión de sus recursos financieros conforme a la política de liquidez señalada en la letra b) siguiente.

(b) Límite de Inversión

- (1) 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:
  - I) Acciones de las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
  - II) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
  - III) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%; y,
  - IV) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular Nº 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.
- (2) Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:
  - I) Acciones de las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
  - II) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
  - III) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%; y,

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
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

- IV) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.
- (3) Finalmente, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados en las letras a. o b. precedentes, el límite máximo en la inversión de los recursos del Fondo en entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas será de un 100% del activo total del Fondo.
- (4) Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales precedentes, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.
- (5) Los límites indicados en los numerales 1 y 2 precedentes no se aplicarán:
  - I) Durante los primeros 10 meses contados desde la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión;
  - II) Durante los 30 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas cuotas contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerda su emisión;
  - III) Mientras las devoluciones de capital o repartos de dividendos recibidos por el Fondo producto de sus inversiones no hayan sido distribuidos a los aportantes; y
  - IV) Durante el período de liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el presente Reglamento Interno.
- (6) Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5 precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en numeral 1 y/o 2 precedentes, deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley N° 20.712. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### 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 Subscripción 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 potencial es causado por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera del fondo que maneja la Administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo, los riesgos políticos, los riesgos regulatorios y todos los demás riesgos asociados a factores externos que puedan afectar de alguna manera el desempeño 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 Fondo invierte fundamentalmente en la Sociedad “Inmobiliaria HMC Perú II SpA”, la que a su vez invierte principalmente sus recursos en activos inmobiliarios, mediante la asociación por participación en proyectos inmobiliarios en Perú, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los lugares geográficos donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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

a) Riesgo de precios, continuación

Además, la Sociedad “Inmobiliaria HMC Perú II SpA” puede invertir en instrumentos de renta fija de bajo riesgo para el manejo de caja.

En lo que respecta a las inversiones líquidas que mantiene el Fondo, estas corresponden a Fondos Mutuos de renta fija nacional, con un horizonte de inversión de corto plazo, caracterizados por estar dirigidos a empresas o personas con muy baja tolerancia al riesgo con la totalidad de emisores con rating N1 o superior, lo cual hace que no estén expuestas a este tipo de riesgo.

El siguiente cuadro entrega un resumen de las concentraciones significativas por sector dentro de la cartera de inversión:

| Inmobiliaria Perú II SpA  | 31-12-2020<br>% |
|---------------------------|-----------------|
| Inversiones Inmobiliarias | 100%            |
| <b>Total</b>              | <b>100%</b>     |

b) Riesgo cambiario

La distribución por zona geográfica de las principales inversiones del Fondo es la siguiente:

| Zona Geográfica | 31-12-2020<br>% |
|-----------------|-----------------|
| Perú            | 100%            |
| <b>Total</b>    | <b>100%</b>     |

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce si el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda de 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 a la política de inversión el Fondo invierte principalmente en la Sociedad Inmobiliaria HMC Perú II SpA. Esta inversión está denominada en dólares estadounidenses, la misma moneda del Fondo.

Sin embargo, tal como se describe más arriba, la Sociedad Inmobiliaria HMC Perú II SpA, invierte sus recursos proyectos inmobiliarios en Perú a través de contratos de Asociación en Participación, los que se encuentran denominados en Nuevos Soles Peruanos, por lo tanto, existe un riesgo cambiario entre dólar y nuevos soles peruanos.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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, continuación

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

|   | MONEDA | 31-12-2020    | 31-12-2019   |
|---|--------|---------------|--------------|
|   |        | MUSD          | MUSD         |
| Efectivo y Equivalente del Efectivo                       | CLP    | -             | 6            |
| Efectivo y Equivalente del Efectivo                       | USD    | 14            | 59           |
| Activos Financieros a Costo Amortizado                    | USD    | 7.245         | 6.203        |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | USD    | 3.059         | 2.456        |
| <b>Total Activos</b>                                      |        | <b>10.318</b> | <b>8.724</b> |
| Remuneración Sociedad Administradora                      | CLP    | 6             | 8            |
| Otros Documentos y Cuentas por Cobrar                     | USD    | 27            | 25           |
| <b>Total Pasivos</b>                                      |        | <b>33</b>     | <b>33</b>    |

c) Riesgo de tipo de interés

La exposición del Fondo a la variación en las tasas de interés del mercado es mínima dada la naturaleza de los activos en que invierte y la ausencia de obligaciones de importancia.

La inversión que realiza el Fondo en la filial relacionada está definida contractualmente a ser una inversión a tasa fija, lo que anula este tipo de riesgo.

Los activos líquidos del Fondo están indexados a instrumentos de renta fija de baja rentabilidad y corto horizonte de inversión, disminuyendo el efecto de las fluctuaciones en las tasas de interés.

Por otra parte, el 100% de la deuda de la Sociedad Inmobiliaria Perú II SpA está convenida a una tasa de interés fija, de modo que respecto de ello no hay incertidumbre de los cargos que afectarán los resultados por concepto de intereses.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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**

**7.1.2 Riesgo de crédito**

Este riesgo se refiere a la potencial exposición del Fondo a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio.

Para un mejor análisis, este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

I) Riesgo Crediticio del Emisor

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo. En el presente caso para el Fondo su principal emisor es la Sociedad Inmobiliaria Perú II SpA.

Los activos líquidos en los que invierte el Fondo cuentan con una buena calidad crediticia con un 100% de emisores con rating N1 o superior lo que genera una baja exposición del Fondo a este tipo de riesgo.

II) Riesgo Crediticio de la Contraparte

El riesgo crediticio en este ámbito es bastante acotado puesto que el Fondo posee un 100% de propiedad de la filial relacionada, que a su vez mitiga los riesgos que pudieran surgir de sus operaciones mediante una adecuada política de créditos y la evaluación financiera de los potenciales clientes. Respecto al riesgo crédito, este se remite a las cuentas por cobrar correspondientes a los intereses generados por los activos financieros no corrientes.

III) Riesgo Crediticio de los Inversionistas

Considerando el modo en que opera el Fondo, se evalúa la exposición a potenciales pérdidas producto del no cumplimiento de algún aportante con la suscripción de cuotas establecida bajo algún Contrato de Promesa de Suscripción de Cuotas.

En la actualidad, la línea de negocios del Fondo se encuentra enfocada a inversionistas de alto patrimonio que presentan un alto nivel de sofisticación y experiencia en el área de las inversiones.

Durante el proceso de comercialización de las cuotas del Fondo se realizan reuniones programadas con los potenciales aportantes del Fondo en donde se les solicitan todos los antecedentes necesarios para conocer su perfil crediticio, comercial y financiero, reduciendo de manera considerable la exposición del fondo a este tipo de riesgo. Asegurando así el cumplimiento de promesas suscritas de aportes en el Fondo.

|                                 | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Títulos de Deuda                | -                  | -                  |
| Efectivo y efectivo equivalente | 14                 | 65                 |
| Otros Activos                   | -                  | -                  |
| <b>Total</b>                    | <b>14</b>          | <b>65</b>          |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

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 Fondo procurará mantener la mayor cantidad de recursos posible invertidos en aquellos valores e instrumentos definidos en los números i y ii de la letra b del numeral 2 de la letra B indicados en el 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 a los gastos de cargo del Fondo. Además de la caja que pueda mantener el Fondo, estos recursos serán invertidos en los valores e instrumentos señalados en los números 1) al 4), ambos inclusive, del número iii de la letra b del numeral 2 de la letra B indicados en el 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, 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 y 2019:

| 2020  | Menos de 7 días<br>MUSD | 7 días a 1 mes<br>MUSD | 1 a 12 meses<br>MUSD | Más de 12 meses<br>MUSD | Sin vencimiento estipulado<br>MUSD |
|---|-------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Activos</b>  |                         |                        |                      |                         |                                    |
| Efectivo y equivalente de efectivo                        | 14                      | -                      | -                    | -                       | -                                  |
| Otros documentos y cuentas por cobrar                     | -                       | -                      | -                    | -                       | -                                  |
| Activos financieros a costo amortizado                    | -                       | -                      | -                    | 7.245                   | -                                  |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | -                       | -                      | -                    | -                       | 3.059                              |
| <b>Pasivos</b>  |                         |                        |                      |                         |                                    |
| Remuneraciones sociedad administradora                    | -                       | 6                      | -                    | -                       | -                                  |
| Otros documentos y cuentas por pagar                      | -                       | 27                     | -                    | -                       | -                                  |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

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

| 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 |
|---|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Activos</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |
| Efectivo y equivalente de efectivo                        | 65                   | -                   | -                 | -                    | -                               |
| Otros documentos y cuentas por cobrar                     | -                    | -                   | -                 | -                    | -                               |
| Activos financieros a costo amortizado                    | -                    | -                   | -                 | 6.203                | -                               |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | -                    | -                   | -                 | -                    | 2.456                           |
| <b>Pasivos</b>  |                      |                     |                   |                      |                                 |
| Remuneraciones sociedad administradora                    | -                    | 8                   | -                 | -                    | -                               |
| Otros documentos y cuentas por pagar                      | -                    | 25                  | -                 | -                    | -                               |

El Fondo no posee inversiones en activos de fácil liquidación, por lo que no presenta liquidez esperada de estos activos monetarios.

El fondo no posee instrumentos derivados, por lo que no presenta flujos en este rubro.

**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 objetivo 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.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo a través de la administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación.

**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 HMC Inmobiliario Perú II, 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 Fondo posee inversiones en una Sociedad Inmobiliaria, “Inmobiliaria HMC Perú II SpA”, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha sociedad, la que actualmente representa el 29,6472% de los activos del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

### 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**

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (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.

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

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

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, y por lo tanto clasificados dentro del nivel 1, incluyen acciones activas que cotizan en bolsa y derivados transados en mercados bursátiles. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee inversiones clasificadas dentro del nivel 1 que informar.

##### **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 INMOBILIARIO PERÚ II  
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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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:

**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.

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.

**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 INMOBILIARIO PERÚ II  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado**

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

**Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultado 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 INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado**

(a) Activos y pasivos

| Instrumento   | 31-12-2020   |            |              |                 | 31-12-2019   |            |              |                 |
|---|--------------|------------|--------------|-----------------|--------------|------------|--------------|-----------------|
|   | Nacional     | Extranjero | Total        | % del total     | Nacional     | Extranjero | Total        | % del total     |
|   | MUSD         | MUSD       | MUSD         | % del total     | MUSD         | MUSD       | MUSD         | % de total      |
| <b><u>Títulos de Deuda</u></b>  |              |            |              |                 |              |            |              |                 |
| 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  | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| <b>Subtotal</b>   | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| <b><u>Inversiones No Registradas</u></b>                                |              |            |              |                 |              |            |              |                 |
| Efectos de comercio no registrados                                      | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| Bonos no registrados  | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| Mutuos hipotecarios endosables  | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| Otros títulos de deuda no registrados                                   | 7.245        | -          | 7.245        | 70,2171%        | 6.203        | -          | 6.203        | 71,1027%        |
| Otros valores o instrumentos autorizados                                | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| <b>Subtotal</b>   | <b>7.245</b> | <b>-</b>   | <b>7.245</b> | <b>70,2171%</b> | <b>6.203</b> | <b>-</b>   | <b>6.203</b> | <b>71,1027%</b> |
| <b><u>Otras Inversiones</u></b>   |              |            |              |                 |              |            |              |                 |
| Otras Inversiones   | -            | -          | -            | -               | -            | -          | -            | -               |
| <b>Subtotal</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>        |
| <b>Total</b>  | <b>7.245</b> | <b>-</b>   | <b>7.245</b> | <b>70,2171%</b> | <b>6.203</b> | <b>-</b>   | <b>6.203</b> | <b>71,1027%</b> |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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:

|                                | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo de Inicio al 01 de enero | 6.203              | 5.552              |
| Intereses y reajustes          | 385                | 295                |
| Diferencias de cambio          |                    | -                  |
| Adiciones                      | 1.388              | 14.127             |
| Ventas                         | (731)              | (13.771)           |
| Provisión por deterioro        | -                  | -                  |
| Otros Movimientos              |                    | -                  |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>7.245</b>       | <b>6.203</b>       |
| Menos: Porción no corriente    | 7.245              | 6.203              |
| Porción corriente              | -                  | -                  |

(\*) No se provisiona deterioro, ya que el fondo es dueño del 100% de la sociedad y su pasivo corriente.

**Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31-12-2020

| Rut          | Sociedad                     | País de origen | Moneda funcional        | Porcentaje de participación |       | Activos corrientes MUSD | Activos no corrientes MUSD | Total activos MUSD |
|--------------|------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------|-------------------------|----------------------------|--------------------|
|              |                              |                |                         | Capital                     | Votos |                         |                            |                    |
| 76.622.733-3 | Inmobiliaria HMC Perú II Spa | Chile          | Dólares Estadounidenses | 100%                        | 100%  | 340                     | 10.102                     | 10.442             |

| Pasivos corrientes MUSD | Pasivos no corrientes MUSD | Total pasivos MUSD | Patrimonio MUSD | Total ingresos MUSD | Total gastos MUSD | Resultado del ejercicio MUSD | Valor de cotización bursátil MUSD I |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 20                      | 7.363                      | 7.383              | 3.059           | 472                 | (612)             | (140)                        | -                                   |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación, continuación**

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas, continuación

31-12-2019

| Rut          | Sociedad                     | País de origen | Moneda funcional        | Porcentaje de participación |       | Activos corrientes MUSD | Activos no corrientes MUSD | Total activos MUSD |
|--------------|------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------|-------------------------|----------------------------|--------------------|
|              |                              |                |                         | Capital                     | Votos |                         |                            |                    |
| 76.622.733-3 | Inmobiliaria HMC Perú II Spa | Chile          | Dólares Estadounidenses | 100%                        | 100%  | 208                     | 8.608                      | 8.816              |

| Pasivos corrientes MUSD | Pasivos no corrientes MUSD | Total pasivos MUSD | Patrimonio MUSD | Total ingresos MUSD | Total gastos MUSD | Resultado del ejercicio MUSD | Valor de cotización bursátil MUSD I |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 19                      | 6.341                      | 6.360              | 2.456           | 1.583               | (909)             | 674                          | -                                   |

(b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2020

| Rut          | Sociedad                     | Saldo de inicio MUSD | Participación en resultados MUSD | Participación en Otros resultados integrales MUSD | Resultados no realizados MUSD | Adiciones MUSD | Bajas MUSD | Otros movimientos MUSD | Saldo de cierre MUSD |
|--------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|----------------|------------|------------------------|----------------------|
| 76.622.733-3 | Inmobiliaria HMC Perú II Spa | 2.456                | 140                              | -   | -                             | 463            | -          | -                      | 3.059                |

31-12-2019

| Rut          | Sociedad                     | Saldo de inicio MUSD | Participación en resultados MUSD | Participación en Otros resultados integrales MUSD | Resultados no realizados MUSD | Adiciones MUSD | Bajas MUSD | Otros movimientos o MUSD | Saldo de cierre MUSD |
|--------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|----------------|------------|--------------------------|----------------------|
| 76.622.733-3 | Inmobiliaria HMC Perú II Spa | 1.738                | 674                              | -   | -                             | 637            | (593)      | -                        | 2.456                |

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

| Nombre Sociedad | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| SIN INFORMACIÓN |                    |                    |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 13 Propiedad 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.

**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) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobra que informar.

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

| Detalle                     | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
|                             | MUSD       | MUSD       |
| Auditorias                  | 2          | 5          |
| Deposito Central de Valores | -          | 2          |
| Valorizador Independiente   | 8          | 9          |
| Comité de Vigilancia        | 7          | 4          |
| Otros Gastos                | 10         | 5          |
| <b>Total</b>                | <b>27</b>  | <b>25</b>  |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 19 Ingresos Anticipados**

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

**Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos**

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

**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<br>MUSD | 30-06-2019<br>MUSD |
|--|--------------------|--------------------|
| Efectivo y efectivo equivalente                                | -                  | -                  |
| Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados | -                  | -                  |
| Activos financieros a costo amortizado                         | 385                | 295                |
| <b>Total</b>   | <b>385</b>         | <b>295</b>         |

**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 efecto y equivalente de efectivo es el siguiente:

| Banco          | Cuenta Corriente | Moneda       | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|----------------|------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Banco de Chile | 5-800-25172-10   | USD          | 12                 | 59                 |
| Banco de Chile | 800-25172-05     | Peso Chileno | 2                  | 6                  |
| <b>Total</b>   |                  |              | <b>14</b>          | <b>65</b>          |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 24 Cuotas Emitidas**

Al 31 de diciembre de 2020 las cuotas del Fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,8003 para la serie I cuota y USD 0,7496 para la serie R.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

| Emisión vigente | Total cuotas emitidas | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas |
|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------|----------------|
| Serie I         | 100.000.000           | 3.499.854            | 7.546.968        | 7.546.968      |
| Serie R         | 60.000.000            | 2.695.940            | 5.663.002        | 5.663.002      |

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre 2020, son los siguientes:

Serie I

|                        | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas   | Total            |
|------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicio           | 3.355.975            | 6.644.025        | 6.644.025        | 6.644.025        |
| Emisiones del período  | -                    | 1.419.480        | 1.419.480        | 1.419.480        |
| Transferencias         | -                    | -                | -                | -                |
| Disminuciones          | (1.419.480)          | (516.537)        | (516.537)        | (516.537)        |
| Revalorización (*)     | 1.563.359            | -                | -                | 1.563.359        |
| <b>Saldo al Cierre</b> | <b>3.499.854</b>     | <b>7.546.968</b> | <b>7.546.968</b> | <b>7.546.968</b> |

Serie R

|                        | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas   | Total            |
|------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicio           | 2.249.964            | 4.965.036        | 4.965.036        | 4.965.036        |
| Emisiones del período  | -                    | 1.085.557        | 1.085.557        | 1.085.557        |
| Transferencias         | -                    | -                | -                | -                |
| Disminuciones          | (1.085.557)          | (387.591)        | (387.591)        | (387.591)        |
| Revalorización (*)     | 1.531.533            | -                | -                | 1.531.533        |
| <b>Saldo al Cierre</b> | <b>2.695.940</b>     | <b>5.663.002</b> | <b>5.663.002</b> | <b>5.663.002</b> |

(\*) Promesa por monto en Dólares Estadounidenses, las que son ajustadas por el valor de la cuota

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 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 del fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,7672 para la serie I cuota y USD 0,7239 para la serie R.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

| Emisión vigente | Total cuotas emitidas | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas |
|-----------------|-----------------------|----------------------|------------------|----------------|
| Serie I         | 100.000.000           | 3.355.975            | 6.644.025        | 6.644.025      |
| Serie R         | 60.000.000            | 2.249.964            | 4.965.036        | 4.965.036      |

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre 2020, son los siguientes:

Serie I

|                        | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas   | Total            |
|------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicio           | 5.082.988            | 4.917.012        | 4.917.012        | 4.917.012        |
| Emissiones del período | -                    | 1.727.013        | 1.727.013        | 1.727.013        |
| Transferencias         | -                    | -                | -                | -                |
| Disminuciones          | (1.727.013)          | -                | -                | -                |
| <b>Saldo al Cierre</b> | <b>3.355.975</b>     | <b>6.644.025</b> | <b>6.644.025</b> | <b>6.644.025</b> |

Serie R

|                        | Cuotas comprometidas | Cuotas suscritas | Cuotas pagadas   | Total            |
|------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicio           | 3.567.281            | 3.647.719        | 3.647.719        | 3.647.719        |
| Emissiones del período | -                    | 1.317.317        | 1.317.317        | 1.317.317        |
| Transferencias         | -                    | -                | -                | -                |
| Disminuciones          | (1.317.317)          | -                | -                | -                |
| <b>Saldo al Cierre</b> | <b>2.249.964</b>     | <b>4.965.036</b> | <b>4.965.036</b> | <b>4.965.036</b> |

**Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no ha realizado repartos de beneficios que informar.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 26 Rentabilidad del Fondo**

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

31-12-2020

Serie I

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | Periodo Actual (**)    | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
| Nominal              | 4,3144%                | 4,3144%          | (8,4848%)        |
| Real (*)             | -                      | -                | -                |

Serie R

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad Acumulada |                  |                  |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                      | Periodo Actual (**)    | Últimos 12 meses | Últimos 24 meses |
| Nominal              | 3,5502%                | 3,5502%          | (9,9904%)        |
| Real (*)             | -                      | -                | -                |

(\*) 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.

**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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**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<br>MUSD | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado<br>MUSD | % sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre total Activo del Fondo |
| Empresas de Depósito de Valores                 | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                              |
| <b>Otras Entidades:</b>                         |                          |  |                                |                          |   |                                |
| HMC Capital                                     | 10.304                   | 100,0000%  | 99,8643%                       | -                        | -   | -                              |
| <b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b> | <b>10.304</b>            | <b>100,0000%</b>   | <b>99,8643%</b>                | <b>-</b>                 | <b>-</b>  | <b>-</b>                       |

31-12-2019

| Entidades                                       | CUSTODIA DE VALORES      |  |                                |                          |   |                                |
|---|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|
|   | CUSTODIA NACIONAL        |  |                                | CUSTODIA EXTRANJERA      |   |                                |
|   | Monto Custodiado<br>MUSD | % sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales | % sobre total Activo del Fondo | Monto Custodiado<br>MUSD | % sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros | % sobre total Activo del Fondo |
| Empresas de Depósito de Valores                 | -                        | -  | -                              | -                        | -   | -                              |
| <b>Otras Entidades:</b>                         |                          |  |                                |                          |   |                                |
| HMC Capital                                     | 8.659                    | 100,0000%  | 99,2549%                       | -                        | -   | -                              |
| <b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b> | <b>8.659</b>             | <b>100,0000%</b>   | <b>99,2549%</b>                | <b>-</b>                 | <b>-</b>  | <b>-</b>                       |

**Nota 32 Partes Relacionadas**

a) Remuneración por administración

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

La Remuneración Fija establecida para cada una de las Series será calculada en proporción al aporte efectivamente realizado por los aportantes al Fondo para la Serie de que se trate. Remuneración fija de administración de hasta un 0,2975% anual (IVA incluido) para la serie I y hasta un 0,8925% para la serie R, calculada sobre el total de capital comprometido por los Aportantes al Fondo para la serie de que se trate (conforme el valor del compromiso de aporte), considerando tanto los que hayan sido pagados como aquellos que aún no lo han sido.

La Remuneración Fija no se ajustará por disminuciones de capital. La Administradora tendrá derecho a cobrar la Remuneración Fija hasta el término de operaciones del Fondo o por un plazo máximo de cinco años contado desde el inicio de operaciones del Fondo, lo que suceda primero. De esta forma, si por cualquier motivo la vigencia del Fondo se extiende, entonces la Administradora no cobrará la Remuneración Fija una vez cumplido los cinco años antes señalados.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 32 Partes Relacionadas, continuación**

La Remuneración Fija establecida para la Serie I y R 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.

|         |               |                |
|---------|---------------|----------------|
| Serie I | Hasta 0,2975% | (IVA incluido) |
| Serie R | Hasta 0,8925% | (IVA incluido) |

i) Gasto de Remuneración por Administración

|   | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|---|--------------------|--------------------|
| Remuneración por administración del ejercicio | 68                 | 66                 |

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

|   | 31-12-2020<br>MUSD | 31-12-2019<br>MUSD |
|---|--------------------|--------------------|
| Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos | 6                  | 8                  |

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 mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

31-12-2020

| Tipo de relacionada                       | Número de cuotas a comienzos del ejercicio | Número de cuotas adquiridas en el año | Número de cuotas rescatadas en el año | Número de cuotas al cierre del ejercicio | Monto en cuotas al cierre del ejercicio | % Invertido     |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|-----------------|
| Sociedad administradora                   | 4.390                                      | -                                     | -                                     | 4.390                                    | 3                                       | 0,00003%        |
| Personas relacionadas                     | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -               |
| Accionistas de la sociedad administradora | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -               |
| Empleados                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -               |
| <b>Totales</b>                            | <b>4.390</b>                               | <b>-</b>                              | <b>-</b>                              | <b>4.390</b>                             | <b>3</b>                                | <b>0,00003%</b> |

31-12-2019

| Tipo de relacionada                       | Número de cuotas a comienzos del ejercicio | Número de cuotas adquiridas en el año | Número de cuotas rescatadas en el año | Número de cuotas al cierre del ejercicio | Monto en cuotas al cierre del ejercicio | % Invertido    |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---|----------------|
| Sociedad administradora                   | 4.690                                      | -                                     | -                                     | 4.690                                    | 4                                       | 0,0493%        |
| Personas relacionadas                     | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -              |
| Accionistas de la sociedad administradora | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -              |
| Empleados                                 | -  | -                                     | -                                     | -  | -                                       | -              |
| <b>Totales</b>                            | <b>4.690</b>                               | <b>-</b>                              | <b>-</b>                              | <b>4.690</b>                             | <b>4</b>                                | <b>0,0493%</b> |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

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 Garantía y Crédito 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                  | 1                   | 4                                | 5                                  |
| DCV Registro                | 2                   | 12                               | 12                                 |
| Informáticos                | 2                   | 6                                | 3                                  |
| Asesorías Legales           | -                   | 7                                | 2                                  |
| Otros Gastos                | 4                   | 12                               | 11                                 |
| <b>Total</b>                | <b>9</b>            | <b>41</b>                        | <b>33</b>                          |
| % sobre el activo del Fondo | 0,0872%             | 0,3974%                          | 0,3783%                            |

**Nota 35 Información Estadística**

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

Serie I

| Mes        | 31-12-2020        |                     |            |               |
|------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|
|            | Valor libro cuota | Valor mercado cuota | Patrimonio | N° aportantes |
|            | US\$              | US\$                | MUSD       |               |
| Enero      | 0,7347            | 0,7347              | 5.924      | 5             |
| Febrero    | 0,7366            | 0,7366              | 5.940      | 5             |
| Marzo      | 0,7755            | 0,7755              | 6.253      | 5             |
| Abril      | 0,7565            | 0,7565              | 6.100      | 5             |
| Mayo       | 0,7550            | 0,7550              | 6.088      | 5             |
| Junio      | 0,7536            | 0,7536              | 6.077      | 5             |
| Julio      | 0,7522            | 0,7522              | 6.065      | 5             |
| Agosto     | 0,7748            | 0,7748              | 6.248      | 5             |
| Septiembre | 0,7732            | 0,7732              | 6.235      | 5             |
| Octubre    | 0,7751            | 0,7751              | 6.250      | 5             |
| Noviembre  | 0,7837            | 0,7837              | 6.320      | 5             |
| Diciembre  | 0,8003            | 0,8003              | 6.040      | 5             |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 35 Información estadística, continuación**

Serie R

| 31-12-2020 |                           |                                |                    |               |
|------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------|
| Mes        | Valor libro cuota<br>US\$ | Valor mercado<br>cuota<br>US\$ | Patrimonio<br>MUSD | N° aportantes |
| Enero      | 0,6928                    | 0,6928                         | 4.192              | 12            |
| Febrero    | 0,6941                    | 0,6941                         | 4.200              | 12            |
| Marzo      | 0,7303                    | 0,7303                         | 4.419              | 12            |
| Abril      | 0,7121                    | 0,7121                         | 4.308              | 12            |
| Mayo       | 0,7102                    | 0,7102                         | 4.297              | 12            |
| Junio      | 0,7085                    | 0,7085                         | 4.287              | 12            |
| Julio      | 0,7066                    | 0,7066                         | 4.276              | 12            |
| Agosto     | 0,7275                    | 0,7275                         | 4.402              | 12            |
| Septiembre | 0,7256                    | 0,7256                         | 4.390              | 12            |
| Octubre    | 0,7269                    | 0,7269                         | 4.398              | 12            |
| Noviembre  | 0,7346                    | 0,7346                         | 4.445              | 12            |
| Diciembre  | 0,7496                    | 0,7496                         | 4.245              | 12            |

Serie I

| 31-12-2019 |                              |                                |                    |               |
|------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------|
| Mes        | Valor libro<br>cuota<br>US\$ | Valor mercado<br>cuota<br>US\$ | Patrimonio<br>MUSD | N° aportantes |
| Enero      | 0,8763                       | 0,8763                         | 4.309              | 6             |
| Febrero    | 0,8726                       | 0,8726                         | 4.291              | 6             |
| Marzo      | 0,8744                       | 0,8744                         | 4.299              | 6             |
| Abril      | 0,9065                       | 0,9065                         | 4.457              | 6             |
| Mayo       | 0,9035                       | 0,9035                         | 4.443              | 6             |
| Junio      | 0,9008                       | 0,9008                         | 5.298              | 7             |
| Julio      | 0,8984                       | 0,8984                         | 5.283              | 7             |
| Agosto     | 0,8115                       | 0,8115                         | 4.773              | 5             |
| Septiembre | 0,8099                       | 0,8099                         | 4.763              | 5             |
| Octubre    | 0,8673                       | 0,8673                         | 5.101              | 5             |
| Noviembre  | 0,8681                       | 0,8681                         | 5.768              | 8             |
| Diciembre  | 0,7672                       | 0,7672                         | 5.097              | 6             |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 35 Información estadística, continuación**

Serie R

| 31-12-2019 |                   |               |            |               |
|------------|-------------------|---------------|------------|---------------|
| Mes        | Valor libro cuota | Valor mercado | Patrimonio | N° aportantes |
|            | US\$              | US\$          | MUSD       |               |
| Enero      | 0,8336            | 0,8336        | 3.041      | 11            |
| Febrero    | 0,8291            | 0,8291        | 3.024      | 10            |
| Marzo      | 0,8298            | 0,8298        | 3.027      | 10            |
| Abril      | 0,8593            | 0,8593        | 3.134      | 10            |
| Mayo       | 0,8557            | 0,8557        | 3.121      | 10            |
| Junio      | 0,8527            | 0,8527        | 3.737      | 14            |
| Julio      | 0,8500            | 0,8500        | 3.725      | 11            |
| Agosto     | 0,7674            | 0,7674        | 3.363      | 11            |
| Septiembre | 0,7654            | 0,7654        | 3.354      | 10            |
| Octubre    | 0,8192            | 0,8192        | 3.590      | 10            |
| Noviembre  | 0,8198            | 0,8198        | 3.593      | 10            |
| Diciembre  | 0,7239            | 0,7239        | 3.594      | 14            |

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

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, presenta las siguientes inversiones en subsidiarias o coligadas.

a) Información subsidiaria o filial

31-12-2020

| Sociedad                     | Rut          | País  | Naturaleza de la relación con el fondo | % de participación del fondo | % con derecho a voto | Valor bursátil | Activos corrientes MUSD | Activos no corrientes MUSD |
|------------------------------|--------------|-------|--|------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Inmobiliaria HMC Perú II Spa | 76.622.733-3 | Chile | Accionista                             | 100%                         | 100%                 | -              | 340                     | 10.102                     |
| <b>Total</b>                 |              |       |  |                              |                      | -              | 340                     | 10.102                     |

| Total Activos MUSD | Pasivos corrientes MUSD | Pasivos no corrientes MUSD | Total pasivos MUSD | Patrimonio MUSD | Total Ingresos MUSD | Total Gastos MUSD | Resultado del ejercicio MUSD |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| 10.442             | 20                      | 7.363                      | 7.383              | 3.059           | 472                 | (612)             | (140)                        |
| 10.442             | 20                      | 7.363                      | 7.383              | 3.059           | 472                 | (612)             | (140)                        |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

**Nota 36 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación**

31-12-2019

| Sociedad                     | Rut          | País  | Naturaleza de la relación con el fondo | % de participación del fondo | % con derecho a voto | Valor bursátil | Activos corrientes MUSD | Activos no corrientes MUSD |
|------------------------------|--------------|-------|--|------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Inmobiliaria HMC Perú II Spa | 76.622.733-3 | Chile | Accionista                             | 100%                         | 100%                 | -              | 208                     | 8.608                      |
| <b>Total</b>                 |              |       |  |                              |                      | -              | 208                     | 8.608                      |

| Total Activos MUSD | Pasivos corrientes MUSD | Pasivos no corrientes MUSD | Total pasivos MUSD | Patrimonio MUSD | Total Ingresos MUSD | Total Gastos MUSD | Resultado del ejercicio MUSD |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| 8.816              | 19                      | 6.341                      | 6.360              | 2.456           | 1.583               | (909)             | 674                          |
| <b>8.816</b>       | <b>19</b>               | <b>6.341</b>               | <b>6.360</b>       | <b>2.456</b>    | <b>1.583</b>        | <b>(909)</b>      | <b>674</b>                   |

**Nota 37 Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo 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 INMOBILIARIO PERÚ II  
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, 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°3.012.020.122.992 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 01 de Enero de 2021, 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 INMOBILIARIO PERÚ II  
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<br>TOTAL DE ACTIVOS DEL<br>FONDO |
|---|-----------------|------------|---------------|---|
|   | NACIONAL        | EXTRANJERO | TOTAL         |   |
|   | MUSD            | MUSD       | 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  | -               | -          | -             | -   |
| Acciones no registradas   | -               | -          | -             | -   |
| Cuotas de fondos de inversión privados  | -               | -          | -             | -   |
| Títulos de deuda no registrados   | 7.245           | -          | 7.245         | 70,2171%  |
| Bienes raíces   | -               | -          | -             | -   |
| Proyectos en desarrollo   | -               | -          | -             | -   |
| Deudores por operaciones de leasing   | -               | -          | -             | -   |
| Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias                                   | 3.059           | -          | 3.059         | 29,6472%  |
| Otras inversiones   | -               | -          | -             | -   |
| <b>TOTALES</b>  | <b>10.304</b>   | <b>-</b>   | <b>10.304</b> | <b>99,8643%</b>                                       |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
ANEXO 1  
Estados Complementarios a los Estados Financieros

**B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

| DESCRIPCIÓN   | 01-01-2020   | 01-01-2019   |
|---|--------------|--------------|
|   | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|   | MUSD         | MUSD         |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>               | <b>366</b>   | <b>68</b>    |
| Enajenación de acciones de sociedades anónimas                        | -            | -            |
| Enajenación de cuotas de fondos de inversión                          | -            | -            |
| Enajenación de cuotas de fondos mutuos                                | -            | -            |
| Enajenación de Certificados de Depósito de Valores                    | -            | -            |
| Dividendos percibidos   | -            | -            |
| Enajenación de títulos de deuda                                       | -            | -            |
| Intereses percibidos en títulos de deuda                              | 366          | -            |
| 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                                       | -            | 68           |
| <b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                            | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| Valorización de acciones de sociedades anónimas                       | -            | -            |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión                         | -            | -            |
| Valorización de cuotas de fondos mutuos                               | -            | -            |
| Valorización de certificados de Depósitos de Valores                  | -            | -            |
| Valorización de títulos de deuda                                      | -            | -            |
| Valorización de bienes raíces   | -            | -            |
| Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces        | -            | -            |
| Resultado por operaciones con instrumentos derivados                  | -            | -            |
| Otras inversiones y operaciones                                       | -            | -            |
| <b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>                           | <b>159</b>   | <b>901</b>   |
| 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                              | 19           | 295          |
| 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                                       | 140          | 606          |
| <b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>   | <b>(116)</b> | <b>(106)</b> |
| Gastos financieros  | -            | -            |
| Comisión de la sociedad administradora                                | (68)         | (66)         |
| Remuneración del comité de vigilancia                                 | (7)          | (7)          |
| Gastos operacionales de cargo del fondo                               | (41)         | (33)         |
| Otros gastos  | -            | -            |
| <b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>                                   | <b>409</b>   | <b>863</b>   |

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II  
ANEXO 1  
Estados Complementarios a los Estados Financieros

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

| DESCRIPCIÓN  | 01-01-2020   | 01-01-2019   |
|--|--------------|--------------|
|  | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|  | MUSD         | MUSD         |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>                    | <b>250</b>   | <b>(38)</b>  |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones                   | 366          | 68           |
| Pérdida no realizada de inversiones (menos)                        | -            | -            |
| Gastos del ejercicio (menos)                                       | (116)        | (106)        |
| Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)                 | -            | -            |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)                                     | -            | -            |
| <b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b> | <b>(754)</b> | <b>(716)</b> |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida                        | (212)        | (174)        |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial                | (212)        | (174)        |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio                | -            | -            |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)         | -            | -            |
| Dividendos definitivos declarados (menos)                          | -            | -            |
| Pérdida devengada acumulada (menos)                                | (542)        | (542)        |
| Pérdida devengada acumulada inicial (menos)                        | (542)        | (542)        |
| Abono a pérdida devengada acumulada (más)                          | -            | -            |
| Ajuste a resultado devengado acumulado                             | -            | -            |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (más)                       | -            | -            |
| Por pérdida devengada en el ejercicio (más)                        | -            | -            |
| <b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>                             | <b>(504)</b> | <b>(754)</b> |