



FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

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

Informe del auditor independiente

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III al 31 de diciembre de 2021 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2021 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 2020 de Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 19 de marzo de 2021.

Santiago, Chile
30 de marzo de 2022

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III
ÍNDICE

	Página
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	9
Nota 2 Bases de Preparación.....	10
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados.....	12
Nota 4 Cambios Contables	21
Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables	22
Nota 6 Política de Inversión del Fondo	26
Nota 7 Administración de Riesgos	30
Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables	38
Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	40
Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales	41
Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado	42
Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	44
Nota 13 Propiedades de Inversión	45
Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones	45
Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	45
Nota 16 Préstamos	45
Nota 17 Otros Pasivos Financieros	45
Nota 18 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar.....	45
Nota 19 Ingresos Anticipados.....	46
Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos	46
Nota 21 Intereses y Reajustes	46
Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura	46
Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	46
Nota 24 Cuotas Emitidas	47
Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes.....	48

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III
 ÍNDICE

Nota 26	Rentabilidad del Fondo	49
Nota 27	Valor económico de la Cuota	49
Nota 28	Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión	49
Nota 29	Excesos de Inversión	49
Nota 30	Gravámenes y Prohibiciones	49
Nota 31	Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	50
Nota 32	Partes Relacionadas	50
Nota 33	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712) 53	
Nota 34	Otros Gastos de Operación.....	54
Nota 35	Información Estadística	54
Nota 36	Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	56
Nota 37	Sanciones	56
Nota 38	Hechos Posteriores.....	57
A	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	58
B	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	59
C	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	60

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	23	352.106	70.441
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	9 (a)	821.700	-
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 (+)	11 (a)	1.549.587	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	18 (a)	55.001	41.782
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		2.778.394	112.223
Activos No Corrientes			
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 (a)	12.946.921	4.884.460
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	18 (b)	2.750	1.500
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	12 (b)	988.295	466.833
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activos No Corrientes (+)		13.937.966	5.352.793
Total Activos (+)		16.716.360	5.465.016

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
PASIVOS			
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)	6.067	4.588
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18 (c)	54.625	13.209
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos Corrientes (+)		60.692	17.797
Pasivos No Corrientes			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos No Corrientes (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		15.175.169	5.307.410
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		139.809	(7.414)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.512.270	147.223
Dividendos provisorios (-)		(171.580)	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		16.655.668	5.447.219
Total Patrimonio y Pasivos (+)		16.716.360	5.465.016

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III
Estado de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	01-01-2021 31-12-2021 M\$	01-01-2020 31-12-2020 M\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)	21	800.867	132.387
Ingresos por dividendos (+)	12	-	10.514
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	9 (b)	(34.966)	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		112.077	30.790
Otros (+ ó -)		872.045	125.063
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		1.750.023	298.754
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(5.579)	(4.967)
Comisión de administración (-)	32 (a i)	(64.828)	(51.999)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(167.346)	(94.565)
Total gastos de operación (-)		(237.753)	(151.531)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		1.512.270	147.223
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		1.512.270	147.223
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.512.270	147.223
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		1.512.270	147.223

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

31-12-2021

	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				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio	5.307.410	-	-	-	-	-	(7.414)	147.223	-	5.447.219
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	147.223	(147.223)	-	-
Subtotal	5.307.410	-	-	-	-	-	139.809	-	-	5.447.219
Aportes	10.245.378	-	-	-	-	-	-	-	-	10.245.378
Reparto de patrimonio	(377.619)	-	-	-	-	-	-	-	-	(377.619)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(171.580)	(171.580)
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.512.270	-	1.512.270
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	15.175.169	-	-	-	-	-	139.809	1.512.270	(171.580)	16.655.668

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio	925.762	-	-	-	-	-	-	(7.414)	-	918.348
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	(7.414)	7.414	-	-
Subtotal	925.762	-	-	-	-	-	(7.414)	-	-	918.348
Aportes	4.428.843	-	-	-	-	-	-	-	-	4.428.843
Reparto de patrimonio	(47.195)	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.195)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	147.223	-	147.223
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	5.307.410	-	-	-	-	-	(7.414)	147.223	-	5.447.219

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	01-01-2021 31-12-2021 M\$	01-01-2020 31-12-2020 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)	11	(10.196.837)	(5.322.623)
Venta de activos financieros (+)	9 y 11	119.605	95.715
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		860.374	37.292
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	10.514
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(1.250)	(5.663)
Otros gastos de operación pagados (-)		(233.138)	(141.148)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		36.732	88.944
Flujo neto usado en actividades de la operación		(9.414.514)	(5.236.969)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		10.245.378	4.428.843
Repartos de patrimonio (-)		(377.619)	(47.195)
Repartos de dividendos (-)		(171.580)	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		9.696.179	4.381.648
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		281.665	(855.321)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		70.441	925.762
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		352.106	70.441

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 1 Información General

Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Américo Vespucio Norte N°2500 oficina 401, 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 "CMF"), 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 o financiamientos inmobiliarios.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 50% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

El plazo de duración del Fondo es de 6 años desde la fecha que se efectuó el Depósito del Reglamento Interno en el Registro Público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero. plazo que podrá ser extendido por una sola vez en caso de que la Administradora así lo determine, por doce meses, sin que sea necesario del acuerdo previo adoptado en Asamblea de Aportantes. En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse por un período adicional de un año, en caso de que así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con las tres cuartas 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.

Con fecha 11 de diciembre de 2019 el Fondo de inversión inició operaciones, como fondo de inversión público con el Run 9740-3.

Con fecha 17 de abril de 2019, fue depositado por primera vez el Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros), de acuerdo con lo requerido en la Ley 20.712.

Con fecha 28 de mayo de 2021, se depositó última versión de Reglamento Interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue modificado y sus respectivas modificaciones se detallan en el Anexo Hechos Relevantes.

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 CFIHMI3R-E para la serie R y CFIHMI3I-E para la serie I.

El Fondo de Inversión no tiene un controlador. El controlador de la Sociedad Administradora es la sociedad HMC S.A.

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 MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 2 Bases de Preparación

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

(a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y normas e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero en la circular N°1998.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el 30 de marzo de 2022.

(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 2021 y 2020, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos Efectivo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(d) Moneda Funcional y Presentación

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

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

MONEDA	31-12-2021	31-12-2020
Dólar estadounidense	844,69	710,95

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

(f) Base de conversión

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

El valor de la UF al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	31-12-2021	31-12-2020
	\$	\$
Unidades de Fomento	30.991,74	29.070,33

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

(a) Activos y Pasivos Financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

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

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado del período en el rubro cambios netos a valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

ii) Clasificación

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

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

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

- (1) Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

ii) Clasificación, continuación

(5) Las razones para las ventas de activos; y

(6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

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

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

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

iii) Bajas

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran. El Fondo también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

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 en el caso de los activos financieros.

vi) Medición de valor razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

De acuerdo a las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invertirá 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, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

vii) Identificación y medición del deterioro

Activos Financieros:

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado;
- Las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y activos del contrato.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses.

- Instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- Otros instrumentos para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fondo en términos cuantitativos asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario o emisor pague o cumpla con sus obligaciones crediticias por completo al Banco, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir). Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

vii) Identificación y medición del deterioro, continuación

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos financieros del emisor o del prestatario:

- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario o emisor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

En resultados se reconocen como una pérdida o ganancia por deterioro de valor el importe de las pérdidas crediticias esperadas o reversiones. Sin embargo, la corrección de valor de la cuenta de activo por pérdidas para los activos medidos a VRCORI deberá reconocerse en otro resultado integral y no reducirá el importe en libros del activo financiero.

(b) Ingresos y Gastos por Intereses y Reajustes

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.

(c) Remuneración de la Sociedad Administradora

La remuneración fija establecida para las Serie I y R equivalente a UF 115 mensuales (IVA Incluido) será soportada por ambas Series, según la proporción que cada una de ellas represente en el valor promedio mensual del patrimonio del Fondo en el mes inmediatamente anterior a la fecha en que haya de pagarse esta remuneración fija.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(c) Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

Luego, la remuneración fija adicional establecida para la Serie R equivalente a un 0,952% anual (IVA Incluido) será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes de dicha Serie al Fondo.

Las remuneraciones referidas en los párrafos que anteceden (en adelante, la “Remuneración Fija”) se calcularán y devengarán diariamente y se deducirán 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.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

(d) Ingresos por Dividendos

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

(e) Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio o, en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario señalado en la letra e) siguiente. 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 Nº 20.712 y demás normas que imparta la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(e) Dividendos por Pagar, continuación

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.

(f) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente.

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

(g) Efectivo y Efectivo Equivalente y Estado de Flujo de Efectivo

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 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.

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

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(h) Aportes (Capital Pagado)

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en Pesos.

Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor:

- i) Tratándose de cuotas de la Serie R, se utilizará el valor cuota inicial señalado en el Reglamento Interno, debidamente reajustado a UF + 6% anual, calculado dicho porcentaje anual en base a un año calendario de trescientos sesenta días, descontado todos aquellos montos que hayan sido distribuidos a los titulares de cuotas de la Serie R como dividendos y/o como disminuciones de capital mediante disminución de valor cuota de la referida Serie. En todo caso, y bajo ninguna circunstancia, el valor de conversión de los aportes de cuotas de la Serie R podrá ser inferior al valor cuota de dicha Serie correspondiente al del día inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712.
- ii) Tratándose de cuotas de la Serie I, se utilizará el valor cuota de dicha Serie correspondiente al del día inmediatamente anterior a la fecha del aporte, calculado en la forma señalada en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712.

En todo caso, las diferencias que se produzcan entre el valor pagado por la suscripción de cuotas y el valor cuota a que se refiere el inciso primero del artículo 10 del Reglamento de la Ley, pasarán a formar parte del patrimonio del Fondo que represente la Serie respectiva, sin incrementar el número de cuotas.

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 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.

El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 20.712, de conformidad a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley N° 20.712 y en el Reglamento Interno.

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% de su patrimonio, salvo en los casos establecidos en el artículo 43 de la Ley N° 20.712, en los que podrá adquirir un monto mayor.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

(i) Beneficio Tributario

El Fondo estará acogido al beneficio tributario establecido en el numeral iii) de la letra B) del número 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

En el evento que el Fondo contrate los servicios de un market maker, éste pasará a 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.

(j) Provisiones y Pasivos Contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas 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.

(k) Información por Segmento

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

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

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.

(m) Garantías

No se constituirán otras garantías distintas de aquellas a las que la Administradora está obligada en virtud de la Ley N° 20.712.

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 2021. Descrita en nota 5 “Nuevos pronunciamientos contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas normas no tiene impacto en los estados financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de los estados financieros respecto al año anterior.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables

(a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2021.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2 (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)</p> <p>Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma.</p> <p>Las modificaciones de esta fase final se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa. ✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y ✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas. 	Agosto de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad del 1 de enero de 2021.
<p>Modificación NIIF 16 Efecto Covid 19 en rentas de concesiones posteriores al 30 de septiembre de 2021</p> <p>La modificación de Norma afectaría los arrendatarios a los que se otorgan reducciones del alquiler como una consecuencia directa de la pandemia covid-19 durante 2020 y a los usuarios de los estados financieros de los arrendatarios.</p>	Marzo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de abril de 2021. Se permite su aplicación anticipada

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

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificación NIIF 3 – 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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible: “costos de probar si el activo funciona correctamente (es decir, evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o para fines administrativos)”</p> <p>Agrega:</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>	<p>Mayo de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.</p>
<p>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables. Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros. 	<p>Julio de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	Julio de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<p>Modifica NIC 8 – definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p> <p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>	Febrero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
<p>Revelación de Políticas Contables</p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>	Febrero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
<p>Modificación a NIC 12</p> <p>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción</p> <p>Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12, de modo que no se aplicaría a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.</p> <p>Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar a la</p> <p>reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en el fecha de comienzo de un arrendamiento, un arrendatario normalmente reconoce un pasivo por arrendamiento y el monto correspondiente como parte del costo de un activo por derecho de uso.</p> <p>Dependiendo de la ley tributaria aplicable, igual temporal imponible y deducible pueden surgir diferencias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo en tal transacción. No se aplica la exención prevista en los párrafos 15 y 24. a dichas diferencias temporarias y una entidad reconocerá cualquier resultado diferido pasivo y activo tributario.</p>	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 Política de Inversión del Fondo

a) Políticas de inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero, con fecha 28 de mayo de 2021, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte N°2500 oficina 401, Vitacura y en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero.

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 "CMF"), 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 o financiamientos inmobiliarios.

Al respecto, el Fondo invertirá como mínimo el 50% de sus activos en los bienes, valores e instrumentos referidos en el párrafo precedente.

No obstante, el objetivo principal del Fondo según se refieren los párrafos anteriores, los aportes recibidos por el Fondo que todavía no hayan sido destinados a la inversión en las sociedades deberán mantenerse invertidos en:

- 1) 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;
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 3) 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 CMF; y
- 4) 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 CMF o aquella que la modifique o reemplace.

Conforme lo señalado anteriormente y para dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo sólo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores e instrumentos:

- 1) Acciones emitidas por las sociedades, no registradas en la CMF;
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por las sociedades del Fondo; y,
- 3) Valores o instrumentos señalados en el Reglamento, esto es:
- 4) 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;

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

a) Políticas de inversión, continuación

- 5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 6) 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 CMF; y,
- 7) 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 CMF o aquella que la modifique o reemplace.

Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá en los valores e instrumentos señalados en los literales a), b), c) y/o d) del número 3) precedente, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá incurrir a la constitución de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones.

Los valores e instrumentos enumerados en los puntos 1) y 2) precedente no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.

El Fondo dirigirá sus inversiones exclusivamente al mercado local y, por tanto, mantendrá monedas y los valores e instrumentos en que invierta estarán denominados en pesos, moneda de curso legal en Chile (en adelante, "Pesos").

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 CMF 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 el párrafo anterior, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos 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.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

b) Límites de Inversión

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

- 1) Acciones emitidas por las sociedades referidas en sección precedente: Hasta un 100%.
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, emitidos por las sociedades referidas en la sección precedente: Hasta un 100%.
- 3) Valores o instrumentos señalados en la sección precedente:
 - (a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
 - (b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.
 - (c) 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 CMF: Hasta un 30%.
 - (d) 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 CMF o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.

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:

- 1) Acciones emitidas por las sociedades referidas en el Reglamento Interno: Hasta un 30%.
- 2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, emitidos por las sociedades referidas en en el Reglamento Interno: Hasta un 30%.
- 3) Valores o instrumentos señalados en la sección precedente:
 - (a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
 - (b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.
 - (c) 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 CMF: Hasta un 30%.
 - (d) 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 CMF o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

b) Límites de Inversión, continuación

Luego, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados los números 1) y 2) de la sección precedente, 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 30% respecto del activo total del Fondo.

Finalmente, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados en los numerales 1 y 2 del Reglamento Interno, 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% respecto del activo total del Fondo.

Para los efectos de determinar los límites máximos referidos anteriormente, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

Los límites indicados anteriormente no se aplicarán: (i) durante los primeros 36 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo, o hasta la inversión del 80% del capital comprometido del Fondo; (ii) durante los 30 días corridos siguientes contados desde la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos cuando se efectúen modificaciones a la presente Sección B); (iii) 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; (iv) 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 (v) 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 Reglamento Interno.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los párrafos 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.

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 Suscripción de Cuotas, los aportantes son informados sobre el tipo de inversión y los riesgos que conlleva este tipo de operaciones.

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos

7.1 Gestión de Riesgo financiero

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

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

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

7.1.1 Riesgo de Mercado

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

Dada su estructura, este Fondo no mantiene una política de administración de riesgos de mercado activa. El objetivo principal del Fondo es 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 "CMF"), 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 o financiamientos inmobiliarios.

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 instrumentos que forman parte de la cartera de inversión del Fondo.

De acuerdo a su política de inversión, el Fondo invertirá 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, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamiento inmobiliario

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

El Fondo a la fecha concentra su inversión, principalmente en participación societaria y pagarés. Las sociedades en las que invierte, a su vez lo hacen, mediante la asociación por participación en proyectos inmobiliarios, mediante la celebración de contratos de promesa de compraventa, 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. Por lo que, si bien no responden a valores de oferta pública, existe un margen de exposición a dicho riesgo. No obstante, el fondo cuenta con una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

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

Emisor	31-12-2021 %
Inversiones KP III SpA	24,54%
Inmobiliaria Belgica 1574 SpA	12,83%
El Refugio SpA	12,35%
Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA	9,51%
Inmobiliaria Arturo Prat SpA	9,51%
Inmobiliaria Santa Elvira SpA	9,50%
Inmobiliaria Irarrazabal SpA	9,50%
Inmobiliaria E-Plaza SpA	7,22%
FIP Buydepa	5,04%
Total	100,00%

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

Zona Geográfica	31-12-2021 %
Chile	100%
Total	100%

b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo. El Fondo no se encuentra afecto al riesgo cambiario debido a que todos sus activos y pasivos se encuentran en pesos chilenos.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

- 7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación
- b) Riesgo cambiario, continuación

		31-12-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
Activos			
Activos Monetarios	CLP	352.106	70.441
Activos No Monetarios	CLP	16.364.254	5.394.575
Pasivos			
Pasivos Monetarios	CLP	-	-
Pasivos No Monetarios	CLP	60.692	17.797

	31-12-2021
	%
Activos	
Activos Monetarios	399,86%
Activos No Monetarios	203,35%
Pasivos	
Pasivos Monetarios	0,00%
Pasivos No Monetarios	241,02%

- c) Riesgo de tipo de interés

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

El Fondo en relación a su estructura de financiamiento no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, debido a que al 31 de diciembre de 2021 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, Sin embargo, sí mantiene a la fecha inversiones directas en instrumentos de deuda que devengan interés.

Por otra parte, el 100% de la deuda de la Sociedad Inversiones KP III 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 MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

c) Riesgo de tipo de interés, continuación

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

Instrumentos	31-12-2021 %
Pagarés	88,90%
Acciones	6,06%
Cuota Fondo de Inversión	5,04%
Total	100,00%

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

7.1.2 Riesgo de crédito

Este riesgo evalúa la exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor.

De acuerdo a las políticas de inversión, el Fondo invertirá 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, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acción, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos, directa o indirectamente, en toda clase de activos o financiamientos inmobiliarios.

El Fondo mantiene inversiones mediante instrumentos de deuda, por lo tanto, hay exposición a riesgo crédito. No obstante, el Fondo Fondo posee una serie de límites, controles y monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Títulos de Deuda	14.496.508	4.884.460
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	821.700	-
Inversiones valorizadas por el método de participación	988.295	466.833
Efectivo y efectivo equivalente	352.106	70.441
Otros documentos y cuentas por cobrar	57.751	43.282
Otros Activos	-	-
Total (máxima exposición al riesgo crédito)	16.716.360	5.465.016

Existe una póliza de garantía por 60.000 UF a favor de inversiones KP III SpA, sociedad sobre la cual el Fondo posee el 100% de propiedad, por lo cual el Fondo de inversión se encuentra cubierto indirectamente.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.2 Riesgo de crédito, continuación

Por otra parte, respecto a Inmobiliaria Belgica 1574 SpA, Inmobiliaria Arturo Prat Spa, Inmobiliaria Santa Elvira SpA, Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria El Refugio SpA, Inmobiliaria Irarrazaval SpA e Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA, el Fondo de Inversión es dueño del 100% de las acciones preferentes de cada sociedad, las cuales tienen como preferencia que, representan siempre y en todo momento a lo menos el 50% del total de las acciones emitidas con derecho a voto, para efectos de computar quórums y ejercicio de derechos políticos en juntas de accionistas, con total independencia del porcentaje que ellas representen en el total de acciones emitidas por la sociedad respectiva. Con el objeto de garantizar el pago de cada una de las obligaciones del deudor con el acreedor bajo el pacto de accionistas y/o las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Belgica 1574 SpA, Inmobiliaria Arturo Prat SpA, Inmobiliaria Santa Elvira SpA, Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria El Refugio SpA, Inmobiliaria Irarrazaval SpA e Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA mediante la suscripción de los pagarés, así como cualquiera de las renovaciones, sustituciones, reprogramaciones, novaciones, y/o prorrogas de dichos documentos el deudor constituye prenda sin desplazamiento del primer grado sobre la totalidad de las acciones de la serie Subordinada que posee o llegue a poseer en la sociedad y a favor del acreedor.

7.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fondo no podrá liquidar los activos a tiempo para cumplir con sus obligaciones financieras.

El Fondo mantiene activos líquidos para cumplir con cuentas por pagar, los gastos de constitución y las remuneraciones de la sociedad administradora.

El Fondo procurará mantener la mayor cantidad de recursos posible invertidos en aquellos valores e instrumentos definidos en los números 1) y 2) de la Subsección 2.1. de la letra B) del Reglamento Interno, destinando un mínimo de 0,01% de los activos del Fondo a reservas permanentes de liquidez, las cuales tendrán como única finalidad hacer frente a los gastos de cargo del Fondo. Para estos efectos, dichos valores e instrumentos 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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2021:

2021	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento o estipulado M\$
Activos					
Efectivo y equivalentes al efectivo	352.106	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	821.700
Activos financieros a costo amortizado	-	-	1.549.587	12.946.921	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	57.751	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	988.295
Otros activos	-	-	-	-	-
Pasivos					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	-	6.067	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	54.625	-	-	-

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

2020	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	70.441	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	4.884.460	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	43.282	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	466.833
Otros activos	-	-	-	-	-
Pasivos					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	-	4.588	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	13.209	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

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 fin de complementar la liquidez el Fondo, así como para financiar las inversiones que se efectúe el Fondo previo que los partícipes de éste materialicen sus aportes en cumplimiento de los contratos de promesas suscritos, conforme a lo señalado en la sección e) de la letra G) del Reglamento Interno del Fondo. La Administradora podrá obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, hasta por una cantidad máxima de UF 200.000 .-

El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondientes a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que la misma Asamblea acuerde.

El Fondo no mantiene ni ha mantenido obligaciones financieras, de acuerdo a lo estipulado en política de endeudamiento, que lo exponga materialmente a este tipo de riesgo.

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 Mezzanine Inmobiliario III, 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, “Inversiones KP III SpA”, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros mensuales de dicha sociedad, la que actualmente representa el 24,54% de los activos del Fondo.

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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

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 no están basados en datos de mercado observables, están clasificados dentro del nivel 3.

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

Activos	31-12-2021			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</u>				
Otras inversiones	-	-	821.700	821.700
Total Activos	-	-	821.700	821.700

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.4 Riesgo Operacional, continuación

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.

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 2021 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 de 2020 se determina un Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, en los términos señalados en el artículo 41 de la Constitución. En relación a ello, y con el fin de asegurar la continuidad operacional de la Sociedad Administradora y de sus Fondos Administrados se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera entre ellos la indisponibilidad de espacios, falta de personal o ausencia del titular del proceso o personal crítico; y fallas en los sistemas de información, suministro eléctrico y acceso a internet; y eventos extremos a nivel local o nacional, entre otros. Este plan es revisado al menos una vez al año.

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables

8.1 Estimaciones contables críticas

Como consecuencia de la pandemia por Covid-19, si bien es cierto que los proyectos inmobiliarios se atrasaron algunos meses, no hubo consecuencias financieras negativas ya que las sociedades cumplieron con todos los plazos de pagos pactados contractualmente.

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:

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables

8.1 Estimaciones contables críticas, 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.

8.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2021				31-12-2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos % del total	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos % de total
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	821.700	-	821.700	4,9155%	-	-	-	-
Subtotal	821.700	-	821.700	4,9155%	-	-	-	-
Total	821.700	-	821.700	4,9155%	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2021 MUSD	31-12-2020 MUSD
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	(34.966)	-
Total ganancias (pérdidas)	(34.966)	-

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

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2021 MUSD	31-12-2020 MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	(34.966)	-
Compras	886.700	-
Ventas	(30.034)	-
Otros movimientos	-	-
Totales	821.700	-

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2021				31-12-2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	M\$	M\$	M\$	% del total	M\$	M\$	M\$	% de total
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	14.496.508	-	14.496.508	86,7205%	4.884.460	-	4.884.460	89,3769%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	14.496.508	-	14.496.508	86,7205%	4.884.460	-	4.884.460	89,3769%
Otras Inversiones								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.496.508	-	14.496.508	86,7205%	4.884.460	-	4.884.460	89,3769%

El Fondo pactó un compromiso de financiamiento con Inmobiliaria E-Plaza cuyo saldo pendiente por enterar al 31 de diciembre de 2021 es de UF 32.000.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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:

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	4.884.460	-
Intereses y reajustes	800.867	132.387
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	8.900.752	4.885.080
Ventas	(89.571)	(133.007)
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	14.496.508	4.884.460
Menos: Porción no corriente	12.946.921	4.884.460
Porción corriente	1.549.587	-

(c) El movimiento de la provisión por deterioro de los activos financieros clasificados a costo amortizado es como sigue:

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero:	-	-
Incremento Provisión por deterioro	-	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo Final	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31-12-2021

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	Chile	Pesos Chilenos	100%	-	74.225	3.970.853	4.045.078	42.715	3.014.068	3.056.783	988.295	205.407	(93.330)	112.077	-

31-12-2020

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	Chile	Pesos Chilenos	100%	-	2.846	1.747.927	1.750.773	39.581	1.244.359	1.283.940	466.833	124.187	(82.883)	41.304	-

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

31-12-2021

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	466.833	112.077	-	-	409.385	-	-	988.295

31-12-2020

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
77.112.649-9	Inversiones KP III SpA	-	41.304	-	-	436.043	-	(10.514)	466.833

(c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Nombre Sociedad	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
SIN INFORMACIÓN		

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 13 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar y por pagar.

Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 16 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones financieras.

Nota 17 Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee operaciones de Swap y operaciones con Forward de moneda.

Nota 18 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar

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

Detalle	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Primas	55.001	41.782
Total	55.001	41.782

b) El detalle de otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar no corriente es el siguiente:

Detalle	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Otros documentos y cuentas por cobrar (*)	2.750	1.500
Total	2.750	1.500

* El saldo al 31 de diciembre de 2021 corresponde al 50% de las acciones que el Fondo de Inversión mantiene sobre las sociedades Inmobiliaria E-Plaza SpA, Inmobiliaria Santa Elisa Sur SpA, Inmobiliaria Belgica 1574 SpA, Inmobiliaria Santa Elvira SpA, Inmobiliaria Arturo Prat SpA, Inmobiliaria El refugio SpA, Inmobiliaria Irarrázaval SpA.

* El saldo diciembre 2020 es el 50% de las acciones sobre Inmob. E-Plaza SpA e Inmob. Santa Elisa Sur SpA.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 18 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar, continuación

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

Detalle	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Auditorias	2.654	2.943
Deposito Central de Valores	574	-
Asesorías	11.471	4.473
Comité de Vigilancia	2.598	4.659
Otros Gastos	37.328	1.134
Total	54.625	13.209

Nota 19 Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene ingresos anticipados que informar.

Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene otros activos y otros pasivos que informar.

Nota 21 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de intereses y reajustes es el siguiente:

Detalle	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	800.867	132.387
Total	800.867	132.387

Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo, es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Banco de Chile	00-800-36129-06	Pesos Chilenos	352.106	70.441
Total			352.106	70.441

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 24 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2021 las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 426.506 cuotas de la Serie I, con un valor cuota de \$31.323,7607 y 103.062 cuotas de la Serie R, con un valor cuota de \$31.979,7420 .

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	1.500.000	-	426.506	426.506
Serie R	1.500.000	-	103.062	103.062

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	132.601	132.601	132.601
Emisiones del período	-	293.905	293.905	293.905
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	426.506	426.506	426.506

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	53.281	53.281	53.281
Emisiones del período	-	49.781	49.781	49.781
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	103.062	103.062	103.062

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas suscritas y pagadas del Fondo ascienden a 132.601 cuotas de la Serie I, con un valor cuota de \$29.340,1699 y 53.281 cuotas de la Serie R, con un valor cuota de \$29.216,4731.

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	1.500.000	-	132.601	132.601
Serie R	1.500.000	-	53.281	53.281

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	133.777	133.777	133.777
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(1.176)	(1.176)	(1.176)
Saldo al Cierre	-	132.601	132.601	132.601

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	32.711	32.711	32.711
Emisiones del período	-	21.043	21.043	21.043
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(473)	(473)	(473)
Saldo al Cierre	-	53.281	53.281	53.281

Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2021, los repartos de beneficios distribuidos a los aportantes son los siguientes:

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota M\$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
06 de Octubre de 2021	I	322,9013612940	137.719	Dividendo Provisorio
	R	330,3506829270	33.861	Dividendo Provisorio
TOTAL			171.580	

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no realizó reparto de beneficios a los aportantes

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 26 Rentabilidad del Fondo

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

31-12-2021

Serie R

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	9,4579%	9,4579%	13,9097%
Real	2,6718%	2,6718%	4,0528%

Serie I

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses (**)
Nominal	6,7607%	6,7607%	-
Real	0,1418%	0,1418%	-

(*) La rentabilidad del periodo actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros.

(**) Serie I no presenta rentabilidad para 24 meses, ya que inicio operaciones el día 29 de enero de 2020.

Nota 27 Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no posee inversiones acumuladas.

Nota 29 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 30 Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
HMC S.A. Administradora General de Fondos	15.318.208	93,9393%	91,6360%	-	-	-
KP III SPA	988.295	6,0607%	5,9121%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	16.306.503	100,0000%	97,5481%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
HMC S.A. Administradora General de Fondos	4.884.460	91,28%	89,3769%	-	-	-
Otras Entidades	466.833	8,72%	8,5422%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	5.351.293	100,00%	97,9191%	-	-	-

Nota 32 Partes Relacionadas

a) Remuneración por administración

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

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración, de:

Serie I

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie R, UF 115 mensuales (IVA Incluido).

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

- a) Remuneración por administración, continuación

Serie R

Remuneración fija: Conjuntamente con la Serie I, UF 115 mensuales más un 0,952% anual (IVA Incluido).

Remuneración variable: 23,8% sobre TIR anualizada de UF + 5,0% (IVA Incluido)

Base de cálculo de la remuneración en caso de porcentaje

- i) **Remuneración fija:** La remuneración fija establecida para las Serie I y R equivalente a UF 115 mensuales (IVA Incluido) será soportada por ambas Series, según la proporción que cada una de ellas represente en el valor promedio mensual del patrimonio del Fondo en el mes inmediatamente anterior a la fecha en que haya de pagarse esta remuneración fija.

Luego, la remuneración fija adicional establecida para la Serie R equivalente a un 0,952% anual (IVA Incluido) será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes de dicha Serie al Fondo. Las remuneraciones referidas en los párrafos que anteceden (en adelante, la “Remuneración Fija”) se calcularán y devengarán diariamente y se deducirán 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.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

- ii) **Remuneración variable:** Para efectos de calcular la Remuneración Variable, al cierre de cada año se determinará la tasa interna de retorno anualizada del Fondo (TIR), la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; y, (ii) la totalidad de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos.

Habiéndose efectuado dicho cálculo, en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Por el contrario, en caso de que la TIR anualizada del Fondo sea superior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea superior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable la cual será igual al monto que corresponda al 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF + 5% anual para el caso de la Serie R, y de lo que exceda de UF + 6% anual para el caso de la Serie I.

En caso de que la Asamblea de Aportantes acordare la liquidación del Fondo y/o venta de los activos del Fondo en que este sea titular directamente o a través de sociedades en las que participe y, luego de haberse practicado la liquidación y/o vendido los activos, se deberá determinar la TIR anualizada del Fondo, la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados al Fondo; (ii) el monto de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos; y, (iii) el monto resultante de la liquidación y/o venta de todos o parte de los activos del Fondo cuyo producto no haya sido aún distribuido.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

Habiéndose efectuado una liquidación de los activos del Fondo, y en el evento que la TIR anualizada del Fondo sea igual o inferior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea igual o inferior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable.

Por el contrario, en caso de que la TIR anualizada del Fondo sea superior a UF + 5% anual para el caso de la Serie R, o sea superior a UF + 6% anual para el caso de la Serie I, la Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable la cual será igual al monto que corresponda al 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF + 5% anual para el caso de la Serie R, y de lo que exceda de UF + 6% anual para el caso de la Serie I.

Asimismo, en caso de que la Asamblea de Aportantes acuerde sustituir a la Administradora por causas no imputables a ella, la Remuneración Variable se calculará para efectos del pago en los mismos términos establecidos en el punto precedente, reemplazándose en este caso el valor de liquidación y/o venta de los activos del Fondo por el valor presente de los flujos proyectados de las inversiones que tengan los subyacentes en los que invierte el Fondo, descontados a una tasa del 0,5% mensual, tomándose como referencia los flujos definidos en los contratos de inversión que se tengan a la fecha. En caso de proceder el pago de la Remuneración Variable, esta se pagará al Fondo dentro de los 20 días a la fecha en que la Asamblea de Aportantes haya determinado sustituir a la Administradora.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la CMF de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Fija y Variable se actualizarán según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

i) Gasto de Remuneración por Administración

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Remuneración por administración del ejercicio	64.828	51.999

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	6.067	4.588

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; a la fecha de los presentes estados financieros mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie R

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Invertido
Sociedad administradora	1.829	28.988	(25.758)	5.059	161.786	0,9714%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	1.829	28.988	(25.758)	5.059	161.786	0,9714%

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie R

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Invertido
Sociedad administradora	-	12.106	(10.277)	1.829	53.437	0,9839%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	-	12.106	(10.277)	1.829	53.437	0,9839%

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.

	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	AVLA Seguros de Crédito y Garantías S.A..	Banco Security	10.000	10-01-2021	10-01-2022

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 34 Otros Gastos de Operación

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de los otros gastos de operación del Fondo es el siguiente:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
Auditorías	1.180	4.339	5.843
Dcv Registro	191	2.741	610
Custodia	201	757	58
Asesorías legales	7.564	23.249	29.565
Servicios informáticos	747	2.644	2.852
Valorizador independiente	-	-	-
Asesorías Contables	34.078	102.779	27.508
Otros gastos	1.053	30.837	28.129
Total	45.014	167.346	94.565
% sobre el archivo del fondo	0,2693%	1,0011%	1,7304%

Nota 35 Información Estadística

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

31-12-2021				
Serie I				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	Nº aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	29.096,1929	29.096,1929	6.836.325	3
Febrero	29.342,4720	29.342,4720	6.894.190	3
Marzo	29.345,4215	29.345,4215	7.502.421	3
Abril	29.365,9974	29.365,9974	7.507.682	3
Mayo	29.636,5871	29.636,5871	7.576.860	3
Junio	29.882,5769	29.882,5769	7.639.750	3
Julio	29.648,1239	29.648,1239	7.579.810	3
Agosto	29.891,1210	29.891,1210	12.748.742	3
Septiembre	29.861,0711	29.861,0711	12.735.926	3
Octubre	30.299,2136	30.299,2136	12.922.796	3
Noviembre	30.859,8035	30.859,8035	13.161.891	3
Diciembre	31.323,7607	31.323,7607	13.359.772	3

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 35 Información Estadística, continuación

31-12-2021				
Serie R				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	29.366,8699	29.366,8699	2.055.740	7
Febrero	29.593,0073	29.593,0073	2.071.570	7
Marzo	29.644,8967	29.644,8967	2.174.424	7
Abril	29.642,5044	29.642,5044	2.174.248	7
Mayo	29.891,6580	29.891,6580	2.192.523	7
Junio	30.116,5778	30.116,5778	2.209.021	7
Julio	29.856,4122	29.856,4122	2.189.938	7
Agosto	30.581,9594	30.581,9594	3.087.218	6
Septiembre	30.549,1735	30.549,1735	3.131.290	6
Octubre	30.980,8468	30.980,8468	3.192.948	6
Noviembre	31.530,2442	31.530,2442	3.249.570	6
Diciembre	31.979,7420	31.979,7420	3.295.896	6

31-12-2020				
Serie I				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	28.325,6289	28.325,6289	1.371.045	3
Febrero	28.337,2469	28.337,2469	1.371.608	3
Marzo	28.412,5182	28.412,5182	1.375.251	3
Abril	28.397,6009	28.397,6009	1.374.529	3
Mayo	28.563,3592	28.563,3592	1.382.552	3
Junio	28.575,2567	28.575,2567	1.383.128	3
Julio	28.612,3246	28.612,3246	3.746.023	3
Agosto	28.686,2350	28.686,2350	3.803.823	3
Septiembre	28.791,0571	28.791,0571	3.817.723	3
Octubre	28.984,8201	28.984,8201	3.843.416	3
Noviembre	29.229,3751	29.229,3751	3.875.844	3
Diciembre	29.340,1699	29.340,1699	3.890.536	3

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 35 Información Estadística, continuación

31-12-2020				
Serie R				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	28.064,9031	28.064,9031	1.103.175	6
Febrero	28.055,0221	28.055,0221	1.102.787	6
Marzo	28.106,6241	28.106,6241	1.104.815	6
Abril	28.069,6578	28.069,6578	1.103.362	6
Mayo	28.210,4978	28.210,4978	1.108.898	6
Junio	28.200,0016	28.200,0016	1.108.486	6
Julio	28.605,4839	28.605,4839	1.524.129	7
Agosto	28.642,1660	28.642,1660	1.526.083	7
Septiembre	28.738,2609	28.738,2609	1.531.203	7
Octubre	28.908,2264	28.908,2264	1.540.259	7
Noviembre	29.129,4340	29.129,4340	1.552.045	7
Diciembre	29.216,4731	29.216,4731	1.556.683	7

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en Fondo no mantiene inversiones que requiera consolidación en subsidiarias o coligadas, además no tiene juicios y contingencias directas e indirectas que informar.

Nota 37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 se informa la siguiente sanción a la Administradora:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

Notas a los Estados Financieros

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 38 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2022, 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°16-000000065317 por UF 10.000 con Compañía HDI Seguros S.A. con vencimiento al 10 de enero de 2023.

Con fecha 13 de enero de 2022, En Sesión Extraordinaria de Directorio de HMC S.A. Administradora General de Fondos, se acordó la distribución de un dividendo provisorio del Fondo de Inversión HMC Mezzanine Inmobiliario III, con cargo a los resultados del ejercicio 2022, ascendente a la suma total de \$324.685.390. En virtud de lo anterior, cada Aportante de la Serie I recibirá la suma de 594,4285119844 pesos por cada cuota suscrita y pagada que posea de dicha Serie en el Fondo y a los Aportantes de la Serie R recibirán la suma de 607,2461682754 pesos por cada cuota suscrita y pagada que posea de dicha Serie en el Fondo. Este dividendo provisorio será pagado al contado y en pesos, a contar del día 19 de enero del 2022

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de Enero de 2022 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 MEZZANINE INMOBILIARIO III

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL	EXTRANJERO	TOTAL	
	M\$	M\$	M\$	
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	988.295	-	988.295	5,9121%
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	14.496.508	-	14.496.508	86,7205%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	821.700	-	821.700	4,9155%
TOTALES	16.306.503	-	16.306.503	97,5481%

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2021 31-12-2021 MUSD	01-01-2020 31-12-2020 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	978.430	137.005
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	-	10.514
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	118.056	37.292
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	860.374	89.199
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(34.966)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(34.966)	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	806.559	161.749
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	-	95.095
Intereses devengados de títulos de deuda	682.811	-
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	123.748	66.654
GASTOS DEL EJERCICIO	(237.753)	(151.531)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(64.828)	(51.999)
Remuneración del comité de vigilancia	(5.579)	(4.967)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(167.346)	(94.565)
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.512.270	147.223

FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	705.711	(14.526)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	978.430	137.005
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(34.966)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(237.753)	(151.531)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(171.580)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(21.940)	(7.414)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(21.940)	(7.414)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(21.940)	(7.414)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	512.191	(21.940)