



# FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Estados Financieros por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021

USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses  
MUSD : Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses  
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

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

## Informe del auditor independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Multifamily US 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 periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021 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](http://www.hlbsurlatinachile.com)

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

**TEL:** 56 (2) 2651 3000

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

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión HMC Multifamily US III al 31 de diciembre de 2021 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021, 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.

Santiago, Chile  
24 de marzo de 2022

Marco Opazo Herrera – Socio  
Rut: 9.989.364-8



# Índice

	Página
Estado de Situación Financiera Clasificados	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	8
Nota 2 Bases de preparación.....	9
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados.....	11
Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables .....	20
Nota 5 Política de Inversión del Fondo .....	24
Nota 6 Administración de Riesgos .....	27
Nota 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas.....	34
Nota 8 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	35
Nota 10 Activos Financieros a Costo Amortizado .....	35
Nota 11 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación .....	35
Nota 12 Propiedades de Inversión .....	35
Nota 13 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones .....	35
Nota 14 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	36
Nota 15 Préstamos .....	36
Nota 16 Otros Pasivos Financieros.....	36
Nota 17 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar.....	36
Nota 18 Ingresos Anticipados.....	36
Nota 19 Otros Activos y Otros Pasivos .....	36
Nota 20 Intereses y Reajustes .....	36
Nota 21 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura .....	36
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo .....	36
Nota 23 Cuotas Emitidas .....	37
Nota 24 Reparto de Beneficios a los Aportantes.....	38
Nota 25 Rentabilidad del Fondo .....	38
Nota 26 Valor Económico de la Cuota.....	38
Nota 27 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	38
Nota 28 Excesos de Inversión .....	38
Nota 29 Gravámenes y Prohibiciones .....	38
Nota 30 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	38
Nota 31 Partes relacionadas.....	39
Nota 32 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712).....	40
Nota 33 Otros Gastos de Operación.....	40
Nota 34 Información Estadística.....	40

## Índice

Nota 35	Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.....	42
Nota 36	Sanciones .....	42
Nota 37	Hechos Posteriores.....	43
<b>A</b>	<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 .....</b>	<b>44</b>
<b>B</b>	<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO .....</b>	<b>45</b>
<b>C</b>	<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.....</b>	<b>46</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US III

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021

	Nota	31-12-2021 MUSD
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y efectivo equivalente (+)	22	16.626
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-
Otros activos (+)		-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>16.626</b>
<b>Activo No Corriente</b>		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-
Propiedades de Inversión (+)		-
Otros activos (+)		-
<b>Total Activo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>
<b>Total Activo (+)</b>		<b>16.626</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US III

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021

	Nota	31-12-2021 MUSD
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-
Préstamos (+)		-
Otros Pasivos Financieros (+)		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-
Remuneraciones sociedad administradora (+)		-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-
Ingresos anticipados (+)		-
Otros pasivos (+)		-
<b>Total Pasivo Corriente (+)</b>		<b>-</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		
Préstamos (+)		-
Otros Pasivos Financieros (+)		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-
Ingresos anticipados (+)		-
Otros pasivos (+)		-
<b>Total Pasivo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Aportes (+)		16.626
Otras Reservas (+)		-
Resultados Acumulados (+ ó -)		-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		-
Dividendos provisorios (-)		-
<b>Total Patrimonio Neto (+ ó -)</b>		<b>16.626</b>
<b>Total Patrimonio Pasivos (+)</b>		<b>16.626</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US III

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021

	16-12-2021
	Nota 31-12-2021
	MUSD
<b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION</b>	
Intereses y reajustes (+)	-
Ingresos por dividendos (+)	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)	-
Resultado por venta de inmuebles (+)	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	-
Otros (+ ó -)	-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>	-
<b>GASTOS</b>	
Depreciaciones (-)	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	-
Comisión de administración (-)	-
Honorarios por custodia y administración (-)	-
Costos de transacción (-)	-
Otros gastos de operación (-)	-
<b>Total gastos de operación (-)</b>	-
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)</b>	-
<b>Costos financieros (-)</b>	-
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)</b>	-
<b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)</b>	-
<b>Resultado del ejercicio (+ ó -)</b>	-
<b>Otros resultados integrales:</b>	
Cobertura de Flujo de Caja (+)	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)	-
<b>Total de otros resultados integrales (+ ó -)</b>	-
<b>Total Resultado Integral (+ ó -)</b>	-

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US III

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2021

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				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	16.626	-	-	-	-	-	-	-	-	16.626
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>16.626</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>16.626</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US III

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo comprendido entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021

	Nota	16-12-2021 31-12-2021 MUSD
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-
Venta de inmuebles (+)		-
Compra de activos financieros (-)		-
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 operación pagados (-)		-
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		-
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-
Venta de inmuebles (+)		-
Compra de activos financieros (-)		-
Venta de activos financieros (+)		-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-
Dividendos recibidos (+)		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>		-
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:</b>		
Obtención de préstamos (+)		-
Pago de préstamos (-)		-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-
Aportes (+)		16.626
Repartos de patrimonio (-)		-
Repartos de dividendos (-)		-
Otros (+ ó -)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		16.626
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		16.626
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		16.626

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 1 Información General

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

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

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

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

El plazo antes señalado podrá ser extendido por hasta dos períodos de un año cada uno, en caso que la Administradora así lo determine, sin que sea necesario del acuerdo previo adoptado en Asamblea de Aportantes. En caso que la Administradora decida renovar el plazo de duración del Fondo conforme lo antes señalado, deberá comunicar a los aportantes de dicha situación con al menos 5 días de anticipación a la fecha del vencimiento original o de su prórroga, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores con fecha 16 de noviembre de 2021.

Con fecha 15 de noviembre de 2021, 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 25 de noviembre 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.

Con fecha 16 de diciembre de 2021, el Fondo de inversión inició operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9840-K.

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 CFIMFUBP-E, CFI-MFUBDE, CFI-MFUSIE y CFI-MFUSXE.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene clasificación de riesgo.

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 MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 2 Bases de preparación

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

#### (a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Multifamily US III al 31 de diciembre de 2021, 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 24 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, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el estado de Flujos Efectivo por los periodos comprendidos entre el 16 y el 31 de diciembre de 2021.

#### (d) Moneda Funcional y Presentación

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

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

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

MONEDA	31-12-2021
Dólar estadounidense	844,69

**FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**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 equivalentes al efectivo".

Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en los estados de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos 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 del fondo USD y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de la UF al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

#### (a) Activos y Pasivos Financieros

##### (i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

##### (ii) Clasificación

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

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

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

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

a) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con efecto en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros.
- Los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

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

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (ii) Clasificación, continuación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, dependiendo de la naturaleza de sus inversiones, el Fondo las ha clasificado a valor razonable con efecto en resultado y a costo amortizado.

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (iii) Bajas

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

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

##### (iv) Compensación

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

##### (v) Valorización a costo amortizado

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

##### (vi) Medición de valor razonable

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (a) Activos y Pasivos Financieros, continuación

##### (vi) Medición de valor razonable, continuación

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

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

En cumplimiento con lo requerido por el Oficio Circular 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, de forma anual se considera la determinación del valor razonable de la inversión por consultores independientes designados en la Asamblea de Aportantes del Fondo. Dicha valorización es comparada con la valorización establecida en la Política de Valorización del Fondo, reevaluando las variables consideradas frente a eventuales diferencias.

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

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene instrumentos a medidos valor razonable.

##### (vii) Identificación y medición del deterioro

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### **(b) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste**

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

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

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

#### **(c) Remuneración de la Sociedad Administradora**

La Administradora percibirá como única remuneración por la administración del Fondo una remuneración fija, en adelante la “Remuneración Fija”, de hasta un 1,309% anual (IVA incluido) para serie BD; remuneración fija de hasta un 1,309% anual (IVA incluido) para serie BP; remuneración fija de hasta un 0,119% anual (IVA incluido) para serie I; y serie X no está afecta a remuneración. La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la “Remuneración por Administración”), a la serie respectiva. La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

#### **(d) Ingresos por Dividendos**

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

#### **(e) Dividendos por Pagar**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, o en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario señalado en la letra f) del Reglamento Interno. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de costos y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley Nº 20.712 y demás normas que imparta la Comisión para el Mercado Financiero.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

#### (e) Dividendos por Pagar, continuación

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

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

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero.

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

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

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

#### (g) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

#### Estado de Flujos de Efectivo

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### **(g) Efectivo y Equivalentes al Efectivo, continuación**

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

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

#### **(h) Aportes (Capital Pagado)**

Los aportes al Fondo deberán ser pagados en Dólares.

Los aportes se realizarán: (i) de manera presencial en las oficinas de la Administradora o en la de sus agentes que estén debidamente autorizados para la colocación de cuotas, firmando la documentación contractual pertinente; (ii) mediante el envío de una carta dirigida al domicilio principal de la Administradora o de sus agentes; o, (iii) mediante el envío de un correo electrónico a [aportesyrescates@hmccap.com](mailto:aportesyrescates@hmccap.com). Todas las solicitudes que los partícipes deseen presentar deberán ser enviadas desde la o las direcciones de correo electrónico que previamente hayan registrado con la Administradora.

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

Para efectos de la suscripción de cuotas, se considerará como hora de inicio de operaciones del Fondo las 8:00 horas y hora de cierre de operaciones de este, las 10:00 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.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### **(i) Beneficio Tributario**

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

Para efectos de lo anterior, la Administradora tendrá la obligación de distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual estos 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) precedente, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

#### **(j) Provisiones y Pasivos Contingentes**

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

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

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

#### **(k) Información por Segmentos**

El Fondo mantiene una única línea de negocios por lo tanto no es necesario aplicar segmentos de acuerdo con 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 con las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto se valorizan utilizando el método de la participación.

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables**

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><b>Reforma de la tasa de interés de referencia: fase 2</b> (Modificación a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16)</p> <p>Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una empresa reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma.</p> <p>Las modificaciones de esta fase final se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cambios en los flujos de efectivo contractuales: una empresa no tendrá que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma, sino que actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio a la tasa de referencia alternativa.</li> <li>✓ Contabilidad de coberturas: una empresa no tendrá que discontinuar su contabilidad de coberturas únicamente porque realice los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y</li> <li>✓ Divulgaciones: una empresa deberá divulgar información sobre los nuevos riesgos que surjan de la reforma y cómo gestiona la transición a tasas de referencia alternativas.</li> </ul>	Agosto de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad del 1 de enero de 2021.
<p><b>Modificación NIIF 16</b> Efecto Covid 19 en rentas de concesiones posteriores al 30 de junio 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><b>Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual</b></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 MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p><b>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes</b>—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	<p>Julio de 2020</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.</p>
<p><b>Modifica NIC 8</b> – 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>	<p>Febrero de 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.</p>
<p><b>Revelación de Políticas Contables</b></p> <p>Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2</p>	<p>Febrero de 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.</p>
<p><b>Modificación a NIC 12</b></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 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>	<p>Mayo de 2021</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.</p>

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 5 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 25 de noviembre 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 las oficinas de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

- a. Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades referidas en el número 1 del Reglamento Interno.
- b. Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades referidas en el número 1 del Reglamento Interno.
- c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- d. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- e. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- f. Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuya política principal sea la de invertir en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días corridos, contados de la fecha de presentación de la solicitud pertinente.

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación**

#### **(a) Políticas de Inversión, continuación**

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

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

Clasificación de riesgo: Salvo que el Reglamento Interno establezca lo contrario, los bienes, valores, instrumentos o contratos de emisores nacionales y extranjeros en los que invierta el Fondo, no deberán contar necesariamente con clasificación de riesgo. Conforme lo anterior, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en bienes, valores, instrumentos o contratos que no cuenten con clasificación de riesgo.

Mercados de inversión y condiciones: El Fondo invertirá tanto en el mercado nacional como en mercados extranjeros que cuenten con estándares a lo menos similares a los del mercado local, en relación con la revelación de información, transparencia de las operaciones y sistemas institucionales de regulación, supervisión, vigilancia y sanción sobre los emisores y sus títulos.

Monedas mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectuarán las inversiones: Pesos chilenos (expresados o no en Unidades de Fomento) y/o dólares de los Estados Unidos de América (en adelante, "Dólares").

#### **(b) Límite de Inversión**

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

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

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

c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;

d. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;

e. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%; y,

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación

#### (b) Límite de Inversión, continuación.

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

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

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

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

c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 100%;

d. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;

e. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;

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

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

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 5 Política de Inversión del Fondo, continuación**

#### **(c) Límite de Inversión, continuación.**

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

### **Nota 6 Administración de Riesgos**

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

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

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

#### **6.1 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:

##### **6.1.1 Riesgo de Mercado**

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 6 Administración de Riesgos, continuación**

#### 6.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

##### 6.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

###### a) Riesgo de precios

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

De acuerdo con la política de inversión, el Fondo invertirá principalmente en instrumentos emitidos por sociedades constituidas en Estados Unidos de América y la volatilidad de los precios de estos instrumentos se administra monitoreando sus respectivos estados financieros de forma trimestral. Por otra parte, dichos instrumentos en los que invertirá el Fondo no son valores que sean transados en el mercado limitando la exposición a dicho riesgo. Pese a lo anterior el Fondo, a la fecha no está expuesto a las variaciones en el valor, ya que no cuenta con inversiones realizadas.

###### b) Riesgo cambiario

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

##### 6.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

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

	MONEDA	31-12-2021
Efectivo y Equivalente de Efectivo	M\$	-
Efectivo y Equivalente de Efectivo	USD	16.626
Activos Financieros a Valor Razonable	USD	-
Activos Financieros a Costo Amortizado	USD	-
Otros Activos	USD	-
Inversiones Valorizadas por el método de la participación	USD	-
<b>Total Activos</b>		<b>16.626</b>
Remuneración sociedad Administradora	USD	-
Otros documentos y cuentas por pagar	USD	-
<b>Total Pasivos</b>		<b>-</b>

#### c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

A la fecha el Fondo no cuenta con inversiones realizadas, por lo que no es susceptible a una exposición por este tipo de riesgo. No obstante, el Fondo posee una serie de límites, controles y procedimientos de monitoreo establecidos, con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

#### 6.1.2 Riesgo de Crédito

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1.2 Riesgo de Crédito, continuación

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

El Fondo a la fecha, no mantiene inversiones realizadas en instrumentos de deuda definidos y permitidos en política de inversión, por lo tanto, no es susceptible a dicho riesgo. No obstante, para la gestión de este riesgo el Fondo se ha establecido una serie de límites, controles y procedimientos de monitoreo con el propósito de administrar en niveles razonables la exposición de riesgo.

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

	31-12-2021
	MUSD
Inversión a Valor razonable con efecto en Resultados	-
Inversión a costo amortizado	-
Activos de derivados	-
Efectivo y efectivo equivalente	16.626
Otros Activos	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-
<b>Total</b>	<b>16.626</b>

#### 6.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1.3 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 MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	16.626	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	-
Activo financiero a costo amortizado	-	-	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-
Otros activos	-	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>					
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-

#### 6.2 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

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

Por todo lo anterior el Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.3 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 Multifamily US 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 principal activo del Fondo corresponde a la participación que posee el Fondo en la Entidad, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha entidad.

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

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

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

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).

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

#### **Modelo de valoración:**

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

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 6 Administración de Riesgos, continuación**

#### **6.3 Estimación del Valor Razonable, continuación**

Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene instrumentos medidos a valor razonable.

#### **6.4 Riesgo Operacional**

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

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

#### 7.1 Estimaciones contables críticas

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

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

#### 7.1 Estimaciones contables críticas, continuación

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.

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación**

#### 7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

##### Moneda funcional

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

### **Nota 8 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados**

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

### **Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales**

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

### **Nota 10 Activos Financieros a Costo Amortizado**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

### **Nota 11 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee inversiones valorizadas por el método de la participación.

### **Nota 12 Propiedades de Inversión**

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

### **Nota 13 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones**

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones que informar.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene cuentas y documentos por pagar por operaciones que informar.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 14 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados**

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

### **Nota 15 Préstamos**

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

### **Nota 16 Otros Pasivos Financieros**

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

### **Nota 17 Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar**

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

### **Nota 18 Ingresos Anticipados**

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

### **Nota 19 Otros Activos y Otros Pasivos**

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

### **Nota 20 Intereses y Reajustes**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene intereses y reajustes que informar.

### **Nota 21 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura**

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

### **Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2021 MUSD
Citibank	36264956	USD	16.626
Banco Chile	05-000-73908-06	CLP	-
<b>Total</b>			<b>16.626</b>

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 23 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas emitidas y pagadas al Fondo ascienden a 6.978.700 por la serie BD, a 6.492.372 por la serie BP, a 3.000.000 por la serie I y 155.000 por la serie X, con un valor cuota de USD 1,0000 para la serie BD, USD 1,0000 para la serie BP, USD 1,0000 para la serie I y USD 1,0000 para la serie X.

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 BD	30.000.000	-	6.978.700	6.978.700
Serie BP	30.000.000	-	6.492.372	6.492.372
Serie I	30.000.000	-	3.000.000	3.000.000
Serie X	30.000.000	-	155.000	155.000

Los movimientos relevantes de cuotas para la serie BD son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	6.978.700	6.978.700	6.978.700
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	-	<b>6.978.700</b>	<b>6.978.700</b>	<b>6.978.700</b>

Los movimientos relevantes de cuotas para la serie BP son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	6.492.372	6.492.372	6.492.372
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	-	<b>6.492.372</b>	<b>6.492.372</b>	<b>6.492.372</b>

Los movimientos relevantes de cuotas para la serie I son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	-	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 23 Cuotas Emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas para la serie X son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	155.000	155.000	155.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	<b>-</b>	<b>155.000</b>	<b>155.000</b>	<b>155.000</b>

### Nota 24 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha realizado reparto de beneficios a los aportantes.

### Nota 25 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no informa rentabilidad, ya que inició operaciones el día 16 de diciembre de 2021 y su valor cuota es USD1,0000.

### Nota 26 Valor Económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

### Nota 27 Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

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

### Nota 28 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021, los presentes estados financieros el Fondo no presenta excesos de inversión.

### Nota 29 Gravámenes y Prohibiciones

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

### Nota 30 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta instrumentos en custodia.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### Nota 31 Partes relacionadas

#### (a) Remuneración por administración

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

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración de hasta un 1,309% anual (IVA incluido) para las series BD y BP, de hasta un 0,119% anual (IVA INCLUIDO) para la serie I y no se contempla remuneración para la serie X. La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la "Remuneración por Administración"). La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

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

#### i) Gasto de Remuneración por Administración

	31-12-2021 MUSD
Remuneración por administración Fija del ejercicio	-

#### ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2021 MUSD
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	-

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; a la fecha de los presentes Estados Financieros no mantienen cuotas del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 32 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)**

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	AVLA Seguros de Créditos y Garantías S.A.	Banco Security	10.000	09-11-2021	10-01-2022

**Nota 33 Otros Gastos de Operación**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene otros gastos de operación que informar.

**Nota 34 Información Estadística**

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

Serie BD

Mes	31-12-2021			
	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	1,0000	1,0000	6.979	14

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 34 Información Estadística, continuación**

Serie BP

31-12-2021				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	1,0000	1,0000	6.492	3

Serie I

31-12-2021				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	1,0000	1,0000	3.000	2

**FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

**Nota 34 Información Estadística, continuación**

Serie X

Mes	31-12-2021			
	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	US\$	US\$	MUSD	
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	1,0000	1,0000	155	3

**Nota 35 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas**

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

**Nota 36 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 MULTIFAMILY US III

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021

### **Nota 37      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°16-000000065330 por UF 10.000 con Compañía HDI Seguros S.A. con vencimiento al 10 de enero de 2023.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurrida entre el 1 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 MULTIFAMILY US 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	
	MUSD	MUSD	MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	16-12-2021
	31-12-2021 MUSD
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
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	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
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	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	-
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	-
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-
Otros gastos	-
<b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	16-12-2021
	31-12-2021 MUSD
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	-
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	-
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
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)	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	-