



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 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 de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

HMC S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones contables emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones contables emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2 a).

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
30 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera – Socio
Rut: 9.989.364-8



	Página
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	9
Nota 2 Bases de preparación.....	10
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados.....	11
Nota 4 Cambios Contables.....	21
Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables.....	21
Nota 6 Política de Inversión del Fondo.....	23
Nota 7 Administración de Riesgos.....	27
Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas.....	34
Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado.....	35
Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultado Integrales.....	35
Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	36
Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	37
Nota 13 Propiedad de Inversión.....	39
Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones.....	39
Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	39
Nota 16 Préstamos.....	39
Nota 17 Otros Pasivos Financieros.....	39
Nota 18 Otros documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar.....	39
Nota 19 Ingresos Anticipados.....	40
Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos.....	40
Nota 21 Intereses y Reajustes.....	40
Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura.....	40
Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	40

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
 ÍNDICE

Nota 24	Cuotas Emitidas.....	41
Nota 25	Reparto de Beneficios a los Aportantes	43
Nota 26	Rentabilidad del Fondo	43
Nota 27	Valor económico de la Cuota	43
Nota 28	Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	43
Nota 29	Excesos de Inversión	44
Nota 30	Gravámenes y Prohibiciones.....	44
Nota 31	Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009).....	44
Nota 32	Partes Relacionadas	44
Nota 33	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)	46
Nota 34	Otros Gastos de Operación	46
Nota 35	Información Estadística	47
Nota 36	Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas	49
Nota 37	Sanciones.....	50
Nota 38	Hechos Posteriores.....	50
A	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.....	51
B	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO.....	52
C	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	53

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	23	17	18
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 (+)	11	2.106	5.631
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		2.123	5.649
Activos No Corrientes			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	11	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	12 (b)	3.422	3.054
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activos No Corrientes (+)		3.422	3.054
Total Activos (+)		5.545	8.703

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32 (a ii)	-	5
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18 (b)	10	12
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos Corrientes (+)		10	17
Pasivos No Corrientes			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos No Corrientes (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		5.482	7.997
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		689	653
Resultado del ejercicio (+ ó -)		539	216
Dividendos provisorios (-)	25	(1.175)	(180)
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		5.535	8.686
Total Patrimonio y Pasivos (+)		5.545	8.703

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

 Estado de Resultados Integrales
 Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	01-01-2022 31-12-2022 MUSD	01-01-2021 31-12-2021 MUSD
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes (+)	21	209	306
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(1)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	9 (b)	-	-
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 -)	12	368	(5)
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		576	301
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(6)	(7)
Comisión de administración (-)	32 (a i)	(17)	(58)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(14)	(20)
Total gastos de operación (-)		(37)	(85)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		539	216
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		539	216
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		539	216
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		539	216

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

31-12-2022

	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	7.997	-	-	-	-	-	653	216	(180)	8.686
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	36	(216)	180	-
Subtotal	7.997	-	-	-	-	-	689	-	-	8.686
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(2.515)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.515)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.175)	(1.175)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	539	-	539
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	5.482	-	-	-	-	-	689	539	(1.175)	5.535

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 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	9.557	-	-	-	-	-	319	409	-	10.285
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	409	(409)	-	-
Subtotal	9.557	-	-	-	-	-	728	-	-	10.285
Aportes	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
Reparto de patrimonio	(1.760)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.760)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	(75)	-	(180)	(255)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	216	-	216
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	7.997	-	-	-	-	-	653	216	(180)	8.686

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)	11	-	(190)
Venta de activos financieros (+)	11(b)	3.568	1.794
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	11(b)	166	316
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	(6)
Otros gastos de operación pagados (-)		(44)	(95)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto usado en actividades de la operación		3.690	1.819
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	200
Repartos de patrimonio (-)		(2.515)	(1.760)
Repartos de dividendos (-)	25	(1.175)	(255)
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(3.690)	(1.815)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		-	4
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		18	14
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(1)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	23	17	18

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 1 Información General

Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Av. Américo Vespucio Norte N°2500 of. 401, Vitacura.

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

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

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

Con fecha 26 de mayo de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, se aprobó prorrogar la vigencia del Fondo por el plazo de un año, en los términos contemplados en el reglamento interno del mismo, venciendo en consecuencia su duración el día 3 de diciembre de 2023.

Con fecha 12 de mayo de 2017 el Fondo de inversión inicio operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9404-8.

Con fecha 28 de mayo de 2021 se depositó última versión del Reglamento Interno en la página de la Comisión, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

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

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIHMCIP2R para la serie R y CFIHMCIP2I para la serie I.

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



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 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 HMC Inmobiliario Perú II al 31 de diciembre de 2022 y 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 del Mercado Financiero en el Oficio Circular N°592 y en la circular N°1998.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el día 30 de marzo de 2023.

(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 2022 y 2021, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos Efectivo fueron preparados por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2022 y 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 estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Toda información presentada en dólares estadounidenses ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MUSD). Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo sus principales transacciones las suscripciones y rescates de las cuotas en circulación denominadas en dólares estadounidenses. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses.

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

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

MONEDA	31-12-2022	31-12-2021
Dólar estadounidense	855,86	844,69

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 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 efectivo equivalente".

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

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

a. Activos y Pasivos Financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**a. Activos y Pasivos Financieros, continuación****ii) Clasificación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (1) Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. Activos y Pasivos Financieros, continuación

ii) Clasificación, continuación

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

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

iii) Bajas

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

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

iv) Compensación

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

v) Valorización a costo amortizado

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. Activos y Pasivos Financieros, continuación

vi) Medición de valor razonable

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

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

vii) Identificación y medición del deterioro

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

b. Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

b. Remuneración de la Sociedad Administradora

i) Remuneración Fija

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

La Remuneración Fija no se ajustará por disminuciones de capital.

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

La Remuneración Fija establecida para la Serie I y R se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible. Para efectos de lo anterior, la base de cálculo de la remuneración fija para cada Serie de cuotas del Fondo corresponderá tanto a los aportes comprometidos por los aportantes, como aquellos a enterados por estos a cada Serie del Fondo.

i) Remuneración Variable

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

c. Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

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

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

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

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

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

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de La Comisión de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Variable para las Serie I y R se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

d. Ingresos por Dividendos

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

e. Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de costos y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley N° 20.712.

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

g. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

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

h. Aportes (capital Pagado)

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

h. Aportes (capital Pagado), continuación

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

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

Promesas: Para los efectos de la colocación de cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley N° 20.712, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos para la inversión conforme al Reglamento Interno.

Los contratos de promesa deberán ser cumplidos dentro del plazo máximo de vigencia que establezca la emisión de cuotas para la colocación de las mismas.

i. Beneficio Tributario

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

Para efectos de lo anterior, la Administradora tendrá la obligación de distribuir entre los aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, según dicho concepto se define en la letra e) anterior, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

j. Provisiones y Pasivos Contingentes, continuación

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo. 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 a lo requerido en NIIF 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

m. Garantías

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 4 Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2022. Descrita en nota 5 “Nuevos pronunciamientos contables” que han sido emitidas y revisadas por la Sociedad Administradora en los presentes estados financieros. La adopción de estas nuevas normas no tiene impacto en los estados financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de los estados financieros respecto al año anterior.

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables

(a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2022.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Modificaciones a la NIC 1 (Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente)</p> <p>La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el cual se informa. Si un pasivo cumple los criterios del párrafo 69 para clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente, incluso si la Administración tiene la intención o espera que la entidad liquide el pasivo dentro de doce meses después del período del informe, o incluso si la entidad liquida el pasivo entre el final del período sobre el cual se informa y la fecha en que los estados financieros están autorizados para su emisión. Sin embargo, en cualquiera de esas circunstancias, la entidad puede necesitar revelar información sobre el momento de la liquidación para permitir a los usuarios de sus estados financieros comprender el impacto del pasivo en la posición financiera de la entidad.</p>	Enero de 2020	<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>
<p>Modificación NIIF 3 – referencia al Marco Conceptual</p> <p>Efectúa modificaciones al nombre del marco conceptual y específicamente en las definiciones de pasivos y activos contingentes, en cuanto a su reconocimiento.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.
<p>Modificación NIC 37- Contrato Oneroso, costo de cumplimiento del contrato</p> <p>El costo del cumplimiento de un contrato comprende los costos que están directamente relacionados con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:</p> <p>(a) los costos incrementales del cumplimiento del contrato—por ejemplo, mano de obra directa y materiales; y</p> <p>(b) una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos, por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedades, planta y equipo usada en el cumplimiento de ese contrato, entre otras.</p>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.
<p>Modificación NIC 16 – Productos antes del uso previsto</p> <p>Define como ejemplo de costo directamente atribuible:</p> <p>“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>	Mayo de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de junio de 2022.

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>NIIF 17, Contratos de Seguros</p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes, lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	Mayo de 2017	<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>Modificación NIIF 17 – Contratos de Seguros</p> <p>La modificación de la NIIF 17, se efectuó para lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Para reducir costos, al simplificar algunos requisitos para reducir los costos de aplicar la NIIF 17 para las empresas, incluidos costos de desarrollo del sistema. Para que los resultados sean más fáciles de explicar, al revisar algunos requisitos para abordar las preocupaciones de que los resultados de aplicar la NIIF 17 originalmente emitidos son difíciles de explicar en algunas circunstancias, por ejemplo, porque se percibe que causan desajustes contables. <p>Para facilitar la transición al extender el período disponible para que las compañías se preparen para la primera aplicación de la NIIF 17 y el período para que algunas aseguradoras se preparen para la primera aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros.</p>	Julio de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	Julio de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023.
<p>Modifica NIC 8 – definición de estimaciones contables</p> <p>Las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros en la cual se relaciona una incertidumbre en su medición.</p> <p>Una política contable puede requerir que las partidas en los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición; es decir, la política contable puede requerir que dichas partidas se midan por montos monetarios que no se pueden observar directamente y que en su lugar deben estimarse. En tal caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable. El desarrollo de estimaciones contables implica el uso de juicios o suposiciones. La estimación implica juicios basados en la última información confiable disponible.</p>	Febrero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
Revelación de Políticas Contables Modifica NIC 1 y Practica de IFRS declaración 2.	Febrero de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.
Modificación a NIC 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. 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. Una transacción que no es una combinación de negocios puede dar lugar al reconocimiento de un activo y un pasivo y, en el momento de la transacción, afectan ni ganancia contable ni ganancia imponible. Por ejemplo, en la 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. 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.	Mayo de 2021	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversión

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación**(a) Políticas de Inversión, continuación**

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.

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

Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada, debiendo informar a los órganos respectivos cualquier situación que pudiera atentar contra lo anterior

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

- (1) Acciones o participaciones de las Entidades a que se refiere el numeral 1.1 del reglamento interno;
- (2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del Reglamento Interno; y,
- (3) Adicionalmente, y mientras no se hubiere enterado una Solicitud de Aporte Comprometido conforme dicho concepto se define en el numeral 2.1 del Reglamento Interno y/o con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá invertir en los siguientes valores e instrumentos, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:
 - I) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
 - II) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
 - III) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión; y,
 - IV) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la sección II de la Circular N°1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(a) Políticas de Inversión, continuación

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

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

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

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

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

(b) Límite de Inversión

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

- I) Acciones de las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
- II) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
- III) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%; y,

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación**(b) Límite de Inversión, continuación**

- IV) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.
- (2) Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:
- I) Acciones de las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
 - II) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno: Hasta un 100%;
 - III) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%; y,
 - IV) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.
- (3) Finalmente, y para todos aquellos valores e instrumentos señalados en las letras a. o b. precedentes, el límite máximo en la inversión de los recursos del Fondo en entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas será de un 100% del activo total del Fondo.
- (4) Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales precedentes, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.
- (5) Los límites indicados en los numerales 1 y 2 precedentes no se aplicarán:
- I) Durante los primeros 10 meses contados desde la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión;
 - II) Durante los 30 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas cuotas contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerda su emisión;
 - III) Mientras las devoluciones de capital o repartos de dividendos recibidos por el Fondo producto de sus inversiones no hayan sido distribuidos a los aportantes; y
 - IV) Durante el período de liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el presente Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(b) Límite de Inversión, continuación

- (6) Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5 precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en numeral 1 y/o 2 precedentes, deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley Nº 20.712. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

Nota 7 Administración de Riesgos

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

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

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

7.1 Gestión de Riesgo financiero

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

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

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

7.1.1 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado potencial es causado por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera del fondo que maneja la Administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario, los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo, los riesgos políticos, los riesgos regulatorios y todos los demás riesgos asociados a factores externos que puedan afectar de alguna manera el desempeño del Fondo.

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

a) Riesgo de precios

El riesgo de precios es el riesgo producto de las fluctuaciones de los valores de los activos del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

a) Riesgo de precios, continuación

El Fondo invierte fundamentalmente en la Sociedad “Inmobiliaria HMC Perú II SpA”, la que a su vez invierte principalmente sus recursos en activos inmobiliarios, mediante la asociación por participación en proyectos inmobiliarios en Perú, por lo que el valor de esta inversión se expone a los efectos positivos o negativos que se generen producto de las fluctuaciones de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario, los ciclos propios de la economía, los cambios en las normativas de este sector, el desarrollo de los lugares geográficos donde se encuentra la inversión y la ocurrencia de desastres naturales o siniestros de relevancia.

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

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

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

Inmobiliaria Perú II SpA	31-12-2022 %
Inversiones Inmobiliarias	100%
Total	100%

b) Riesgo cambiario

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

Zona Geográfica	31-12-2022 %
Perú	100%
Total	100%

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

De acuerdo a la política de inversión el Fondo invierte principalmente en la Sociedad Inmobiliaria HMC Perú II SpA. Esta inversión está denominada en dólares estadounidenses, la misma moneda del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

b) Riesgo cambiario, continuación

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

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

	MONEDA	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Efectivo y Equivalente del Efectivo	CLP	3	1
Efectivo y Equivalente del Efectivo	USD	13	17
Activos Financieros a Costo Amortizado	USD	2.106	5.631
Inversiones valorizadas por el método de la participación	USD	3.423	3.054
Total Activos		5.545	8.703
Remuneración Sociedad Administradora	CLP	-	5
Otros Documentos y Cuentas por Cobrar	USD	10	12
Total Pasivos		10	17

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.2 Riesgo de crédito

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

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

I) Riesgo Crediticio del Emisor

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

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

II) Riesgo Crediticio de la Contraparte

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

III) Riesgo Crediticio de los Inversionistas

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

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

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

	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Títulos de Deuda	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	16	18
Otros Activos	-	-
Total	16	18

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez

El Fondo procurará mantener la mayor cantidad de recursos posible invertidos en aquellos valores e instrumentos definidos en los números i y ii de la letra b del numeral 2 de la letra B indicados en el Reglamento Interno, destinando un mínimo de 0,01% de los activos del Fondo a reservas permanentes de liquidez, las cuales tendrán como única finalidad hacer frente a los gastos de cargo del Fondo. Además de la caja que pueda mantener el Fondo, estos recursos serán invertidos en los valores e instrumentos señalados en los números 1) al 4), ambos inclusive, del número iii de la letra b del numeral 2 de la letra B indicados en el Reglamento Interno. Para estos efectos, dichos activos se considerarán líquidos si pueden ser liquidados, a saber, enajenados, rescatados o realizados en los mercados secundarios formales o directamente con el emisor respectivo, dentro del plazo máximo de diez días corridos.

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

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

2022	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	16	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	2.106	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	3.423
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	10	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

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
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	18	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	5.631	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	3.054
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	5	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	12	-	-	-

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

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

7.2 Gestión de riesgo de capital

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

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

7.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transen en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II, es valorizado diariamente según el valor de mercado que poseen sus activos financieros, generando un patrimonio que da origen al valor cuota de dicho fondo.

El Fondo posee inversiones en una Sociedad Inmobiliaria, "Inmobiliaria HMC Perú II SpA", inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha sociedad, la que actualmente representa el 61,73% de los activos del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no posee inversiones valorizadas a valor razonable.

7.4 Riesgo Operacional

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.4 Riesgo Operacional, continuación

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

La Sociedad Administradora dispone de un Manual de “Gestión de Riesgo y Control Interno”, tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó en diciembre de 2022 y se encuentra aprobada por el Directorio de la Sociedad Administradora. Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora. A través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación, análisis y evaluación de riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas.

Plan de Contingencia

Para enfrentar el riesgo operacional, orientado principalmente a las medidas señaladas por la autoridad nacional producto de la Pandemia COVID-19, se han tomado medidas excepcionales para asegurar la protección de la salud de todos los chilenos, por lo que a partir del 18 de marzo de 2020 se determina un Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, en los términos señalados en el artículo 41 de la Constitución. En relación a ello, y con el fin de asegurar la continuidad operacional de la Sociedad Administradora y de sus Fondos Administrados se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocios que considera entre ellos la indisponibilidad de espacios, falta de personal o ausencia del titular del proceso o personal crítico; y fallas en los sistemas de información, suministro eléctrico y acceso a internet; y eventos extremos a nivel local o nacional, entre otros. Este plan es revisado al menos una vez al año.

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

8.1 Estimaciones contables críticas

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación

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

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

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

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

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 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2022				31-12-2021			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos % del total	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos % de total
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	2.106	-	2.106	37,9802%	5.631	-	5.631	64,7018%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	2.106	-	2.106	37,9802%	5.631	-	5.631	64,7018%
Otras Inversiones								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.106	-	2.106	37,9802%	5.631	-	5.631	64,7018%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Efectos en Resultados

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

	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Saldo de Inicio al 01 de enero	5.631	7.245
Intereses y reajustes	209	306
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	190
Ventas	(3.734)	(2.110)
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	2.106	5.631
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	2.106	5.631

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

Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31-12-2022

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD
				Capital	Votos			
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	Chile	Dólares Estadounidenses	100%	100%	10	5.731	5.741

Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
13	2.305	2.318	3.423	852	(484)	368	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

31-12-2021

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD
				Capital	Votos			
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	Chile	Dólares Estadounidenses	100%	100%	47	11.010	11.056

Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
17	7.985	8.002	3.054	400	(405)	(5)	-

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

31-12-2022

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de cierre MUSD
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	3.054	368	-	-	-	-	-	3.422

31-12-2021

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimiento MUSD	Saldo de cierre MUSD
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	3.059	(5)	-	-	-	-	-	3.054

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Nombre Sociedad	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
SIN INFORMACIÓN		

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 13 Propiedad de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 2022 y 2021, el Fondo no tiene cuentas y documentos por pagar por operaciones que informar.

Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 16 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones financieras.

Nota 17 Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee operaciones de Swap y operaciones con Forward de moneda.

Nota 18 Otros documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobra que informar.

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

Detalle	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Auditorias	3	2
Deposito Central de Valores	-	-
Valorizador Independiente	4	2
Comité de Vigilancia	3	7
Otros Gastos	-	1
Total	10	12

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 19 Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene ingresos anticipados.

Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene otros activos y otros pasivos que informar.

Nota 21 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de intereses y reajustes es el siguiente:

Detalle	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	209	306
Total	209	306

Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de efecto y equivalente de efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Banco de Chile	5-800-25172-10	USD	13	17
Banco de Chile	800-25172-05	Peso Chileno	4	1
Total			17	18

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 24 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2022 las cuotas del Fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,4230 para la serie I cuota y USD 0,3928 para la serie R.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	100.000.000	4.998.615	7.709.181	7.709.181
Serie R	60.000.000	3.886.970	5.788.407	5.788.407

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	4.046.964	7.709.181	7.709.181	7.709.181
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	951.651	-	-	-
Saldo al Cierre	4.998.615	7.709.181	7.709.181	7.709.181

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	3.132.885	5.788.407	5.788.407	5.788.407
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	754.085	-	-	-
Saldo al Cierre	3.886.970	5.788.407	5.788.407	5.788.407

(*) Promesa por monto en dólares estadounidenses, las que son ajustadas por el valor de la cuota

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

Al 31 de diciembre de 2021 las cuotas del Fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,4230 para la serie I cuota y USD 0,3928 para la serie R.

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

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	100.000.000	4.046.964	7.709.181	7.709.181
Serie R	60.000.000	3.132.885	5.788.407	5.788.407

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	3.499.854	7.546.968	7.546.968	7.546.968
Emisiones del período	-	162.213	162.213	162.213
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(162.213)	-	-	-
Revalorización (*)	709.323	-	-	-
Saldo al Cierre	4.046.964	7.709.181	7.709.181	7.709.181

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	2.695.940	5.663.002	5.663.002	5.663.002
Emisiones del período	-	125.405	125.405	125.405
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(125.405)	-	-	-
Revalorización (*)	562.350	-	-	-
Saldo al Cierre	3.132.885	5.788.407	5.788.407	5.788.407

(*) Promesa por monto en dólares estadounidenses, las que son ajustadas por el valor de la cuota

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Los repartos de beneficios distribuidos a los aportantes son los siguientes:

31 de diciembre de 2022

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
21 de marzo de 2022	I	0,0408839082	315	Provisorio
21 de marzo de 2022	R	0,0379756558	220	Provisorio
09 de diciembre de 2022	I	0,0489499963	377	Provisorio
09 de diciembre de 2022	R	0,0453726939	263	Provisorio
TOTAL			1.175	

31 de diciembre de 2021

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
08 de junio de 2021	I	0,0058429080	44	Definitivo
08 de junio de 2021	R	0,0054571340	31	Definitivo
16 de noviembre de 2021	I	0,0137417752	106	Provisorio
16 de noviembre de 2021	R	0,0127949137	74	Provisorio
TOTAL			255	

Nota 26 Rentabilidad del Fondo

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

31-12-2022

Serie I

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(36,2376%)	(36,2376%)	(47,1448%)
Real (*)	-	-	-

Serie R

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(36,3371%)	(36,3371%)	(47,5987%)
Real (*)	-	-	-

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

(**) La rentabilidad del periodo actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros.

Nota 27 Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee inversiones acumuladas.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 29 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 30 Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

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

31-12-2022

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Capital	5.529	100,0000%	99,7115%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	5.529	100,0000%	99,7115%	-	-	-

31-12-2021

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Capital	8.685	100,0000%	99,7932%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	8.685	100,0000%	99,7932%	-	-	-

Nota 32 Partes Relacionadas

a) Remuneración por administración

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

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

La Remuneración Fija establecida para la Serie I y R se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

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

i) Gasto de Remuneración por Administración

	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Remuneración por administración del ejercicio	17	58

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2022 MUSD	31-12-2021 MUSD
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	-	5

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

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

31-12-2022

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	4,390	-	-	4,390	2	0,0312%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	4,390	-	-	4,390	2	0,0312%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

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

31-12-2021

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	4.390	-	-	4.390	3	0,0312%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	4.390	-	-	4.390	3	0,0312%

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	HDI Seguros S.A.	Banco Chile	10.000,00	10-01-2022	10-01-2023

Nota 34 Otros Gastos de Operación

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

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
Auditorías	1	4	4
DCV Registro	-	-	5
Servicios Informáticos	1	4	4
Asesorías Legales	1	1	1
Otros Gastos	(2)	5	6
Total	1	14	20
% sobre el activo del Fondo	0,0180%	0,2525%	0,2298%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 35 Información Estadística

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

Serie I

31-12-2022				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	0,6649	0,6649	5.126	6
Febrero	0,6630	0,6630	5.111	6
Marzo	0,6212	0,6212	4.789	6
Abril	0,6049	0,6049	4.664	6
Mayo	0,5933	0,5933	4.574	6
Junio	0,6257	0,6257	4.824	6
Julio	0,5743	0,5743	4.428	6
Agosto	0,5383	0,5383	4.150	6
Septiembre	0,5371	0,5371	4.141	6
Octubre	0,4692	0,4692	3.617	6
Noviembre	0,4741	0,4741	3.655	6
Diciembre	0,4230	0,4230	3.261	6

Serie R

31-12-2022				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	0,6180	0,6180	3.577	12
Febrero	0,6160	0,6160	3.566	12
Marzo	0,5768	0,5768	3.339	12
Abril	0,5614	0,5614	3.250	12
Mayo	0,5503	0,5503	3.185	12
Junio	0,5802	0,5802	3.358	12
Julio	0,5323	0,5323	3.081	12
Agosto	0,4986	0,4986	2.886	12
Septiembre	0,4973	0,4973	2.879	12
Octubre	0,4342	0,4342	2.513	12
Noviembre	0,4394	0,4394	2.544	12
Diciembre	0,3928	0,3928	2.274	12

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 35 Información estadística, continuación

Serie I

31-12-2021				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	0,7393	0,7393	5.579	6
Febrero	0,7407	0,7407	5.590	6
Marzo	0,6903	0,6903	5.209	6
Abril	0,6984	0,6984	5.270	6
Mayo	0,7119	0,7119	5.373	6
Junio	0,7158	0,7158	5.402	6
Julio	0,7200	0,7200	5.551	6
Agosto	0,7173	0,7173	5.530	6
Septiembre	0,6985	0,6985	5.385	6
Octubre	0,6972	0,6972	5.375	6
Noviembre	0,6818	0,6818	5.256	6
Diciembre	0,6634	0,6634	5.114	6

Serie R

31-12-2021				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	0,6921	0,6921	3.919	12
Febrero	0,6931	0,6931	3.925	12
Marzo	0,6455	0,6455	3.655	12
Abril	0,6527	0,6527	3.696	12
Mayo	0,6649	0,6649	3.766	12
Junio	0,6682	0,6682	3.784	12
Julio	0,6717	0,6717	3.888	14
Agosto	0,6688	0,6688	3.871	12
Septiembre	0,6509	0,6509	3.767	12
Octubre	0,6493	0,6493	3.758	12
Noviembre	0,6346	0,6346	3.673	12
Diciembre	0,6170	0,6170	3.572	12

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta las siguientes inversiones en subsidiarias o coligadas.

a) Información subsidiaria o filial

31-12-2022

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD
Inmobiliaria HMC Perú II Spa	76.622.733-3	Chile	Accionista	100%	100%	-	10	5.731
Total						-	10	5.731

Total Activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total Ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD
5.741	13	2.305	2.318	3.423	852	(484)	368
5.741	13	2.305	2.318	3.423	852	(484)	368

31-12-2021

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD
Inmobiliaria HMC Perú II Spa	76.622.733-3	Chile	Accionista	100%	100%	-	47	11.010
Total						-	47	11.010

Total Activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total Ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD
11.056	17	7.985	8.002	3.054	400	(405)	(5)
11.056	17	7.985	8.002	3.054	400	(405)	(5)

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo informa la siguiente sanción a la Administradora

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

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

Nota 38 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2023, 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°16-000000077865 por UF 10.000 con HDI Seguros, con vencimiento al 10 de enero de 2024.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estado Financieros que se informan.

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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	2.106	-	2.106	37,9802%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	3.423	-	3.423	61,7313%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	5.529	-	5.529	99,7115%

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

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2022 31-12-2022 MUSD	01-01-2021 31-12-2021 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	166	306
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	166	306
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(5)
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	-	(5)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	411	-
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	43	-
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	368	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(37)	(85)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(17)	(58)
Remuneración del comité de vigilancia	(6)	(7)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(14)	(20)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	(1)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	539	216

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

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2022	01-01-2021
	31-12-2022	31-12-2021
	MUSD	MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	128	216
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	166	306
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(5)
Gastos del ejercicio (menos)	(37)	(85)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(1)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.175)	(180)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(533)	(569)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	14	(27)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14	38
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	10
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(75)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(547)	(542)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(547)	(542)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.580)	(533)