



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados Financieros al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses

MUSD: Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
ÍNDICE

	Página
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	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	22
Nota 6 Política de Inversión del Fondo	25
Nota 7 Administración de Riesgos	28
Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas	36
Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	38
Nota 10 Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales	38
Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado	38
Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	40
Nota 13 Propiedades de Inversión	41
Nota 14 Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones	41
Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	41
Nota 16 Préstamos	41
Nota 17 Otros Pasivos Financieros	41
Nota 18 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar	41
Nota 19 Ingresos Anticipados	42
Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos	42
Nota 21 Intereses y Reajustes	42
Nota 22 Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	42
Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	42
Nota 24 Cuotas Emitidas	42
Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes	44
Nota 26 Rentabilidad del Fondo	45
Nota 27 Valor económico de la Cuota	45
Nota 28 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	45
Nota 29 Excesos de Inversión	45
Nota 30 Gravámenes y prohibiciones	45
Nota 31 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	46



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
ÍNDICE

Nota 32	Partes Relacionadas	46
Nota 33	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712)	48
Nota 34	Otros Gastos de Operación.....	49
Nota 35	Información estadística	49
Nota 36	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas	51
Nota 37	Sanciones	52
Nota 38	Hechos Posteriores	53
A	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE MARZO DE 2020.....	54
B	ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	55
C	ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.....	56

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	23	58	65
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	9(a)	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		58	65
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	7.685	6.203
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	12 (b)	2.964	2.456
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activos No Corrientes (+)		10.649	8.659
Total Activos (+)		10.707	8.724

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	14	-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32 (a ii)	6	8
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18(b)	29	25
Ingresos anticipados (+)	19	-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos Corrientes (+)		35	33
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 (+)		10.247	8.372
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		319	(544)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		106	863
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		10.672	8.691
Total Patrimonio y Pasivos (+)		10.707	8.724

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II

Estados de Resultados Integrales

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

		31-03-2020	31-03-2019
		MUSD	MUSD
Ingresos/ (Perdidas) de la operación			
Intereses y reajustes (+)	21	94	67
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	45	(46)
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		138	21
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(2)	(2)
Comisión de administración (-)	32 (a i)	(17)	(23)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(13)	(8)
Total gastos de operación (-)		(32)	(33)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		106	(12)
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		106	(12)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		106	(12)
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 -)		106	(12)

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

31-03-2020

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	8.372	-	-	-	-	-	(544)	863	-	8.691
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	863	(863)	-	-
Subtotal	8.372	-	-	-	-	-	319	-	-	8.691
Aportes	1.875	-	-	-	-	-	-	-	-	1.875
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	106	-	106
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	10.247	-	-	-	-	-	319	106	-	10.672

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

31-03-2019

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	7.882	-	-	-	-	-	(247)	(297)	-	7.338
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	(297)	297	-	-
Subtotal	7.822	-	-	-	-	-	(544)	-	-	7.338
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	7.882	-	-	-	-	-	(544)	(12)	-	7.326

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

	Nota	31-03-2020 MUSD	31-03-2019 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)	11 y 12	(1.851)	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(30)	(35)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto usado en actividades de la operación		(1.881)	(35)
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 (+)		1.875	-
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		1.875	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(6)	(35)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		65	64
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(1)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		58	29

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Nota 1 Información General

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

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

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

El Fondo tendrá una duración de 5 años a contar del día en que se efectúe el depósito del Reglamento Interno en la Comisión. En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse por una vez por un año, en caso que, así lo acuerde previamente la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos diez días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración.

Durante 2019, se realizaron modificaciones al Reglamento Interno las cuales se encuentran detalladas en el Anexo Hechos Relevantes.

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

Con fecha 11 de mayo de 2017 se depositó el reglamento interno en la página de la Comisión, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

Con fecha 2 de julio de 2019 en junta extraordinaria de accionistas de Nevasa HMC S.A. Administradora General de Fondos, se acordó la modificación del nombre de la Administradora a “HMC S.A. Administradora General de Fondos”. 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Nota 2 Bases de Preparación

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

(a) Declaración de Cumplimiento

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

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio el 28 de mayo de 2020.

(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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos Efectivo fueron preparados por los periodos terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

(d) Moneda Funcional y Presentación

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

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera

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

MONEDA	31-03-2020	31-12-2019
Dólar estadounidense	852,03	748,74

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

(e) Transacciones y Saldos en Moneda Extranjera, continuación

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

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

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

a. Activos y Pasivos Financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. **Activos y Pasivos Financieros, continuación**

ii) Clasificación

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

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

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

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

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

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. Activos y Pasivos Financieros, continuación

iii) Bajas

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

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

iv) Compensación

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

v) Valorización a costo amortizado

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

vi) Medición de valor razonable

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

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. Activos y Pasivos Financieros, continuación

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.

c. 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.

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

c. Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

i) Remuneración Fija, continuación

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.

“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.

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

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

c. Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación

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.

ii) Remuneración Variable, continuación

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

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

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

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

d. Ingresos por Dividendos

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

e. Dividendos por Pagar

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

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

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

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

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

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

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; entendiendo por estos, las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o 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 que el Aportante no tuviere una dirección de correo electrónico registrada en la Administradora, dicha información será enviada por correo simple, mediante carta dirigida al domicilio que el Aportante tenga registrado en la Administradora.

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.

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

h. Aportes (Capital Pagado), continuación

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

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

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

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

j. Provisiones y Pasivos Contingentes, continuación

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

k. Información por Segmentos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 4 Cambios Contables

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

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

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

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables

(a) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2020.

MODIFICACIONES A LAS NIIF		
<p>Modificación a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de materialidad)</p> <p>La información es material si omitirla, formularla erróneamente u ocultarla podría razonablemente se espera que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general se basan sobre esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica.</p> <p>La materialidad depende de la naturaleza o magnitud de la información, o ambos. Una entidad evalúa si la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, es material en el contexto de sus estados financieros tomados como un todo.</p>	octubre 2018	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>Modificación a la NIIF 3 (Definición de Negocio)</p> <p>Un conjunto integrado de actividades y activos que es capaz de ser realizado y gestionado con el fin de proporcionar bienes o servicios. a los clientes, generando ingresos por inversiones (como dividendos o intereses) o generando otros ingresos por actividades ordinarias.</p>	septiembre 2019	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>Modificación a la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)</p> <p>Modificaciones a la NIIF 9</p> <p>Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación a tasa de interés de referencia solo si la modificación genera incertidumbres sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y / o b) el momento o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de referencia del elemento cubierto o del instrumento de cobertura. <p>A los efectos de aplicar los párrafos 6.8.4–6.8.12, el término tasa de interés de referencia modificada" se refiere a la reforma de una tasa de interés en todo el mercado en referencia, incluida la sustitución de una referencia de tasa de interés por una tasa de referencia alternativa.</p>	septiembre 2019	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>

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

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(a) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2020, continuación.

MODIFICACIONES A LAS NIIF		
<p>Modificaciones a la NIC 39</p> <p>Una relación de cobertura se ve directamente afectada por la modificación del índice de referencia de la tasa de interés solo si la modificación genera incertidumbres sobre: (a) el índice de referencia de la tasa de interés (especificado por contrato o no) designado como un riesgo cubierto; y / o (b) la oportunidad o el monto de los flujos de efectivo basados en el índice de interés de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.</p>	octubre 2018	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>Modificación a la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)</p> <p>Modificaciones a la NIIF 7</p> <p>Para las relaciones de cobertura a las que una entidad aplica las excepciones establecidas en los párrafos 6.8.4 a 6.8.12 de la NIIF 9 o los párrafos 102D a 102N de la NIC 39, la entidad revelará:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) los puntos de referencia de tasas de interés significativas respecto de los cuales la cobertura de la entidad las relaciones están expuestas; b) el alcance de la exposición al riesgo que gestiona la entidad que es directamente afectado por la modificación de la tasa de interés de referencia; c) cómo la entidad gestiona el proceso para la transición a una alternativa tasas de referencia; d) una descripción de los supuestos o juicios significativos que la entidad hizo al aplicar estos párrafos (por ejemplo, suposiciones o juicios acerca de cuándo la incertidumbre derivada de la tasa de interés de referencia la modificación ya no esté presente con respecto al tiempo y la cantidad de los flujos de efectivo basados en la tasa de interés de referencia); y e) el monto nominal de los instrumentos de cobertura en esas coberturas relaciones. 	septiembre 2019	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

(a) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE HAN SIDO EMITIDAS PERO SU FECHA DE APLICACIÓN AÚN NO ESTÁ VIGENTE.

Nuevas normas	Fecha de emisión	Fecha de 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 2017	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2021.</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>
MODIFICACIONES A LAS NIIF		
<p>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos</p> <p>Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.</p> <p>La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	septiembre 2014	Fecha aplazada en forma indefinida

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

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión, con fecha 01 de agosto de 2019, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Avenida Nueva Costanera N°4040 oficina 32, Vitacura y en las oficinas de la Comisión.

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

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

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

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

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

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

- (1) Acciones o participaciones de las Entidades a que se refiere el numeral 1.1. del reglamento interno;
- (2) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1. del Reglamento Interno; y,

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(a) Políticas de Inversión, continuación

(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,
- I) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la sección II de la Circular N°1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(a) Políticas de Inversión, continuación

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

(b) Límite de Inversión

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

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(b) Límite de Inversión

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

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.

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero

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

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

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

7.1.1 Riesgo de Mercado

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

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

a) Riesgo de precios

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

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

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.

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

a) Riesgo de precios, continuación

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

Inmobiliaria Perú II SpA	31-03-2020 %
Inversiones Inmobiliarias	100%
Total	100%

b) Riesgo cambiario

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

Zona Geográfica	31-03-2020 %
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.

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

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

b) Riesgo cambiario

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

	MONEDA	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Efectivo y Equivalente del Efectivo	CLP	21	6
Efectivo y Equivalente del Efectivo	USD	37	59
Activos Financieros a Costo Amortizado	USD	7.685	6.203
Inversiones valorizadas por el método de la participación	USD	2.964	2.456
Total Activos		10.707	8.724
Remuneración Sociedad Administradora	CLP	6	8
Otros Documentos y Cuentas por Cobrar	USD	29	25
Total Pasivos		35	33

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.

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

c) Riesgo de tipo de interés

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

7.1.2 Riesgo de crédito

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

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

I) Riesgo Crediticio del Emisor

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

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

II) Riesgo Crediticio de la Contraparte

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

III) Riesgo Crediticio de los Inversionistas

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

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

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.2 Riesgo de crédito, continuación

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.

	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Títulos de Deuda	-	-
Activos de derivados	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	58	65
Otros Activos	-	-
Total	58	65

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.

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos de la cartera al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

2020	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	58	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	7.685	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	2.964
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	6	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	29	-	-	-

2019	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	65	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	6.203	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	2.456
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	8	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	25	-	-	-

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

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

7.2 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transen en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo de Inversión 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 27,6828% de los activos del Fondo.

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

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

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

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

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

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

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

8.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

Moneda funcional

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

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

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 10 Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

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

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

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-03-2020				31-12-2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	MUSD	MUSD	MUSD	% del total	MUSD	MUSD	MUSD	% de total
<u>Títulos de Deuda</u>								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	7.685	-	7.685	71,7755%	6.203	-	6.203	71,1027%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.685	-	7.685	71,7755%	6.203	-	6.203	71,1027%
<u>Otras Inversiones</u>								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.685	-	7.685	71,7755%	6.203	-	6.203	71,1027%

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

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Efectos en Resultados

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

	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Saldo de Inicio al 01 de enero	6.203	5.552
Intereses y reajustes	94	295
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	1.388	14.127
Ventas	-	(13.771)
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	7.685	6.203
Menos: Porción no corriente	7.685	6.203
Porción corriente	-	-

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

	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Saldo de Inicio al 01 de enero:	-	-
Incremento Provisión por deterioro	-	-
Utilización	-	-
Montos revertidos no usados	-	-
Saldo Final	-	-

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

Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31-03-2020

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos
				Capital	Votos			
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	Chile	Dólares Estadounidenses	100%	100%	2.099	8.644	10.743

Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
158	7.621	7.779	2.964	120	(75)	45	-

31-12-2019

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

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

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

31-03-2020

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	2.456	45	-	-	463	-	-	2.964

31-12-2019

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	699	1.738	674	-	637	(593)	-	2.456

(c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Nombre Sociedad	31-03-2020	31-12-2019
	MUSD	MUSD
SIN INFORMACIÓN		

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

Nota 13 Propiedades de Inversión

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

Nota 14 Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

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

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

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

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

Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

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

Nota 16 Préstamos

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

Nota 17 Otros Pasivos Financieros

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

Nota 18 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar

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

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

Detalle	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Auditorias	6	5
Deposito Central de Valores	2	2
Valorizador Independiente	11	9
Comité de Vigilancia	4	4
Otros Gastos	6	5
Total	29	25

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

Nota 19 Ingresos Anticipados

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

Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos

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

Nota 21 Intereses y Reajustes

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

Detalle	31-03-2020 MUSD	31-03-2020 MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	94	67
Total	94	67

Nota 22 Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

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

Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo de efecto y equivalente de efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Banco de Chile	5-800-25172-10	USD	37	59
Banco de Chile	800-25172-05	Peso Chileno	21	6
Total			58	65

Nota 24 Cuotas Emitidas

Al 31 de marzo de 2020 las cuotas del fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,7755 para la serie I cuota y USD 0,7303 para la serie R.

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

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

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

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	100.000.000	1.936.495	8.063.505	8.063.505
Serie R	60.000.000	1.164.407	6.050.593	6.050.593

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	3.355.975	6.644.025	6.644.025	6.644.025
Emisiones del período	-	1.419.480	1.419.480	1.419.480
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.419.480)	-	-	-
Revalorización (*)				
Saldo al Cierre	1.936.495	8.063.505	8.063.505	8.063.505

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	2.249.964	4.965.036	4.965.036	4.965.036
Emisiones del período	-	1.085.557	1.085.557	1.085.557
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.085.557)	-	-	-
Revalorización (*)				
Saldo al Cierre	1.164.407	6.050.593	6.050.593	6.050.593

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

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

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

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	5.082.988	4.917.012	4.917.012	4.917.012
Emisiones del período	-	1.727.013	1.727.013	1.727.13
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.727.013)	-	-	-
Saldo al Cierre	3.355.975	6.644.025	6.644.025	6.644.025

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	3.567.281	3.647.719	3.647.719	3.647.719
Emisiones del período	-	1.317.317	1.317.317	1.317.317
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.317.317)	-	-	-
Saldo al Cierre	2.249.964	4.965.036	4.965.036	4.965.036

Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes

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

Fecha de distribución	Monto por cuota USD	Monto total distribuido MUSD	Tipo de dividendo
NO HAY DISTRIBUCION	-	-	-

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

Nota 26 Rentabilidad del Fondo

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

31-12-2019

Serie I

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,0819%	-11,3106%	-15,2552%
Real (*)	-	-	-

Serie R

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,8841%	-11,9908%	-17,5827%
Real (*)	-	-	-

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

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

Nota 27 Valor económico de la Cuota

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

Nota 28 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

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

Nota 29 Excesos de Inversión

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

Nota 30 Gravámenes y prohibiciones

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

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

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

31-03-2020

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Capital	10.649	100,0000%	99,4583%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	10.649	100,0000%	99,4583%	-	-	-

31-12-2019

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
Nevasa S.A Corredores de Bolsa	8.659	100,0000%	99,2549%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	8.659	100,0000%	99,2549%	-	-	-

Nota 32 Partes Relacionadas

a) Remuneración por administración

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

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

La Remuneración Fija no se ajustará por disminuciones de capital.

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

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

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

	31-03-2019 MUSD	31-03-2019 MUSD
Remuneración por administración del ejercicio	17	23

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

	31-03-2020 MUSD	31-12-2019 MUSD
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	6	8

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

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

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

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

31-03-2020

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	4.690	-	-	4.690	3	0,001%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	4.690	-	-	4.690	3	0,0001%

31-12-2019

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	4.690	-	-	4.690	4	0,0493%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	4.690	-	-	4.690	4	0,0001%

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

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

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

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

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	1	1
DCV Registro	5	5	4
Informáticos	2	2	1
Asesorías Legales	2	2	-
Otros Gastos	3	3	2
Total	13	13	8
% sobre el activo del Fondo	0,1214%	0,1214%	0,1090%

Nota 35 Información estadística

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

Serie I

31-03-2020				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	0,7347	0,7347	5.924	5
Febrero	0,7366	0,7366	5.940	5
Marzo	0,7755	0,7755	6.253	5
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-

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

Nota 35 Información estadística, continuación

Serie R

31-03-2020				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	US\$	US\$	MUSD	
Enero	0,6928	0,6928	4.192	12
Febrero	0,6941	0,6941	4.200	12
Marzo	0,7303	0,7303	4.419	12
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-

Serie I

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

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

Nota 35 Información estadística, continuación

Serie R

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

Nota 36 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

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

a) Información subsidiaria o filial

31-03-2020

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes
Inmobiliaria HMC Perú II Spa	76.622.733-3	Chile	Accionista	100%	100%	-	2.099	8.644
Total						-	2.099	8.644

Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
10.743	158	7.621	7.779	2.964	120	(75)	45
10.743	158	7.621	7.779	2.964	120	(75)	45

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

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

31-12-2019

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

Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
8.816	19	6.341	6.360	2.456	1.583	(909)	674
8.816	19	6.341	6.360	2.456	1.583	(909)	674

Nota 37 Sanciones

Al 31 de marzo de 2020 el Fondo informa la siguiente sanción a la Administradora

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

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

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

Nota 38 Hechos Posteriores

Con fecha 08 de mayo de 2020, se comunica hecho esencial a la CMF, donde por acuerdo del Directorio de HMC S.A., se cita a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes a celebrarse el día 28 de mayo de 2020 y en segunda citación a celebrarse el día 04 de junio de 2020 en las oficinas ubicadas en Américo Vespucio Norte N° 2500, oficina 401, comuna de Vitacura, con el fin de:

- i) Acordar una disminución voluntaria y parcial de capital en el Fondo por hasta un 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o el porcentaje que en definitiva determine la Asamblea, para efectos de proceder a la devolución del retorno obtenido por las inversiones efectuadas por el Fondo
- ii) Actualizar el nombre de la Administradora y su página web, señalado en el reglamento interno del Fondo; y,
- iii) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

Se hace presente que, conforme lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°435 y el Oficio Circular N°1141, ambos de la Comisión para el Mercado Financiero y con el objeto de resguardar la salud de los aportantes y demás asistentes a las asambleas, se permitirá la asistencia remota a éstas.

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurrida entre el 01 de abril de 2020, y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
ANEXO 1
Estados Complementarios a los Estados Financieros
(Cifras en miles de dolares estadounidense – MUSD)

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

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	7.685	-	7.685	71,7755%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	2.964	-	2.964	27,6828%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	10.649	-	10.649	99,4583%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
ANEXO 1
Estados Complementarios a los Estados Financieros
(Cifras en miles de dolares estadounidense – MUSD)

B ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2020	01-01-2019
	31-03-2020 MUSD	31-03-2019 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(46)
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	-	(46)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	139	67
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	94	67
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	45	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(32)	(33)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(17)	(23)
Remuneración del comité de vigilancia	(2)	(2)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(13)	(8)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	(1)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	106	(12)

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II
ANEXO 1
Estados Complementarios a los Estados Financieros
(Cifras en miles de dolares estadounidense – MUSD)

C ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2020 31-03-2020 MUSD	01-01-2019 31-03-2019 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(33)	(79)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(46)
Gastos del ejercicio (menos)	(32)	(33)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(1)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(754)	(716)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(212)	(174)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(212)	(174)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(542)	(542)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(542)	(542)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(787)	(795)