



# FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Estados Financieros por el periodo comprendido entre el 04 y el 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

Razón Social Auditores Externos: Surlatina Auditores Ltda.  
RUT Auditores: 83.110.800-2  
Member of Grant Thornton International

## Informe de los auditores independientes

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

**Surlatina Auditores Ltda.**  
National office  
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18  
Santiago  
Chile

T +56 2 651 3000  
F +56 2 651 3033  
E [gt.chile@cl.gt.com](mailto:gt.chile@cl.gt.com)  
[www.granthornton.cl](http://www.granthornton.cl)

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión HMC Multifamily US, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Sociedad HMC S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión HMC Multifamily US al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 4 y el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **Otros asuntos - Estados complementarios**

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2019 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

## **Énfasis en un asunto**

Como se describe en la nota 3 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2019 el Fondo mantiene una inversión en el exterior que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. La mencionada inversión se mide de acuerdo con los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota, los cuales están expuestos a cambios que podrían afectar la estimación del valor de la mencionada inversión. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Santiago, Chile  
13 de marzo de 2020

Marco Opazo Herrera  
Socio



## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

# Indice

	Página
Estados de Situación Financiera Clasificados	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	6
Nota 2 Bases de Preparación.....	7
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados.....	9
Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables.....	16
Nota 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas.....	33
Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.....	34
Nota 9 Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.....	35
Nota 10 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	35
Nota 11 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	35
Nota 12 Propiedades de Inversión.....	35
Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones.....	35
Nota 14 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.....	36
Nota 15 Préstamos.....	36
Nota 16 Otros Pasivos Financieros.....	36
Nota 17 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.....	36
Nota 18 Ingresos Anticipados.....	36
Nota 19 Otros Activos y Otros Pasivos.....	37
Nota 20 Intereses y Reajustes.....	37
Nota 21 Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.....	37
Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	37
Nota 23 Cuotas Emitidas.....	37
Nota 24 Reparto de Beneficios a los Aportantes.....	38

## Indice

Nota 25	Rentabilidad del Fondo.....	38
Nota 26	Valor económico de la Cuota.....	38
Nota 27	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión .....	38
Nota 28	Excesos de Inversión.....	38
Nota 29	Gravámenes y prohibiciones .....	38
Nota 30	Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009) .....	39
Nota 31	Partes Relacionadas.....	39
Nota 32	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712) .....	40
Nota 33	Otros Gastos de Operación.....	41
Nota 34	Información estadística .....	41
Nota 35	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	41
Nota 36	Sanciones .....	42
Nota 37	Hechos Posteriores .....	42
<b>A</b>	<b>RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....</b>	<b>43</b>
<b>B</b>	<b>ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO.....</b>	<b>44</b>
<b>C</b>	<b>ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS .....</b>	<b>45</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estados de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-12-2019 MUSD
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (+)	22	70
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8 (a)	23.930
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)	9	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-
Activos financieros a costo amortizado (+)	10	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	13 (a)	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	17 (a)	-
Otros activos (+)		-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>24.000</b>
<b>Activo No Corriente</b>		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8 (a)	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)	9	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	10	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	13 (a)	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	17 (a)	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	11	-
Propiedades de Inversión (+)	12	-
Otros activos (+)	19	-
<b>Total Activo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>
<b>Total Activo (+)</b>		<b>24.000</b>

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2019

	Nota	31-12-2019 MUSD
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	14	-
Préstamos (+)	15	-
Otros Pasivos Financieros (+)	16	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	13 (b)	6
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32 (a ii)	2
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18(b)	-
Ingresos anticipados (+)	18	-
Otros pasivos (+)	19	-
<b>Total Pasivo Corriente (+)</b>		<b>8</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		
Préstamos (+)	15	-
Otros Pasivos Financieros (+)	16	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	13 (b)	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	32 (a ii)	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	17 (b)	-
Ingresos anticipados (+)	18	-
Otros pasivos (+)	19	-
<b>Total Pasivo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Aportes (+)		24.000
Otras Reservas (+)		-
Resultados Acumulados (+ ó -)		-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(8)
Dividendos provisorios (-)		-
<b>Total Patrimonio Neto (+ ó -)</b>		<b>23.992</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos (+)</b>		<b>24.000</b>

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2019

	04-12-2019
	Nota 31-12-2019
	MUSD
<b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION</b>	
Intereses y reajustes (+)	20 -
Ingresos por dividendos (+)	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo (+ ó -)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)	8 (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 -)	-
Otros (+ ó -)	-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>	<b>-</b>
<b>GASTOS</b>	
Depreciaciones (-)	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	(1)
Comisión de administración (-)	31(a i) (2)
Honorarios por custodia y administración (-)	-
Costos de transacción (-)	-
Otros gastos de operación (-)	33 (5)
<b>Total gastos de operación (-)</b>	<b>(8)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)</b>	<b>(8)</b>
<b>Costos financieros (-)</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)</b>	<b>(8)</b>
<b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio (+ ó -)</b>	<b>(8)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>	
Cobertura de Flujo de Caja (+)	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)	-
<b>Total de otros resultados integrales (+ ó -)</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral (+ ó -)</b>	<b>(8)</b>

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
al 31 de diciembre de 2019

31-12-2019

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	24.000
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>24.000</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(8)</b>	-	<b>23.992</b>

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Estado de Flujos de Efectivo  
al 31 de diciembre de 2019

	Nota	04-12-2019 31-12-2019 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-
Venta de inmuebles (+)		-
Compra de activos financieros (-)	8 (c)	(23.930)
Venta de activos financieros (+)	8 (c)	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-
Dividendos recibidos (+)		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-
Otros gastos de operación pagados (-)		-
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(23.930)</b>
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 (+)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>		<b>-</b>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos (+)		-
Pago de préstamos (-)		-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-
Aportes (+)		24.000
Repartos de patrimonio (-)		-
Repartos de dividendos (-)		-
Otros (+ ó -)		-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>24.000</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>70</b>
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo (+)		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo (+ó-)		-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>70</b>

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 1 Información General

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

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

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

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

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

Asimismo, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes siempre podrá acordar la disminución o prórroga, en este caso en los términos señalados en el párrafo precedente, del plazo de duración del Fondo.

Durante el periodo 2019, no se han realizado otras modificaciones al Reglamento Interno.

Con fecha 02 de diciembre de 2019 se efectuaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

1. En la Letra B del Reglamento Interno, "Política de Inversión y Diversificación", Sección 1, "Objeto del Fondo", en el primer párrafo, se agrega la frase final "ubicado en la ciudad de Atlanta, en el suburbio de Sandy Springs".
2. En la Letra F del Reglamento Interno, "Series, remuneraciones, comisiones y gastos", Sección 1. "Series", respecto del número de cuotas emitidas, se reemplaza el número "100.000.000" por el número "30.000.000".
3. En la letra G del Reglamento Interno, "Aportes, Rescates y Valorización de Cuotas", Sección 4. "Contabilidad del Fondo", letra c) "Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación", se modifica la página web de la Administradora por "[www.hmccap.com](http://www.hmccap.com)".
4. En la letra I del Reglamento Interno, "Otra información relevante", letra a) "Comunicaciones con los partícipes", se modifica la página web de la Administradora por "[www.hmccap.com](http://www.hmccap.com)".

Con fecha 25 de noviembre de 2019 se depositó el reglamento interno en la página de la Comisión para el Mercado Financiero, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712.

Con fecha 04 de diciembre de 2019, el Fondo de inversión inició operaciones.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores con fecha 21 de agosto de 2019.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 1 Información General, continuación

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la sociedad HMC S.A. Administradora General de Fondos (Ex – Nevasa 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 CFIMFUS-E.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene clasificación de riesgo.

A continuación, se detalla la Sociedad controladora directa y la controladora última del grupo:



### Nota 2 Bases de Preparación

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

#### (a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión Multifamily US al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio al 13 de marzo 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 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 comprendidos entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 2 Bases de preparación, continuación

#### (d) Moneda Funcional y Presentación

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

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

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

MONEDA	31-12-2019
Dólar estadounidense	748.74

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

(a) Activos y Pasivos Financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación

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

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

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

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

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 Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 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.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)

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

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

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

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

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

Adicionalmente, en cumplimiento con lo requerido por el Oficio Circular 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, se consideró la determinación del valor razonable de la inversión por consultores independientes designados en la Asamblea de Aportantes del Fondo. Dicha valorización fue comparada con la valorización indicada en los párrafos anteriores, reevaluando las variables consideradas frente a eventuales diferencias.

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019.

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

Estas inversiones son clasificadas como nivel 3, de jerarquía de valor razonable de acuerdo a lo definido en la nota 6.3.

A continuación, se presenta la cartera clasificada por niveles:

Al 31 de diciembre de 2019

Activos	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD
Otros activos	-	-	23.930
Total	-	-	23.930

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 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

La Administradora percibirá como única remuneración por la administración del Fondo una remuneración fija de hasta un 0,119% anual (IVA incluido), en adelante la “Remuneración Fija”. La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la “Remuneración por Administración”). La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

#### (d) Ingresos por Dividendos

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

#### (e) Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, o en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario señalado en la letra f) del reglamento interno. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de costos y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley N° 20.712 y demás normas que imparta la Comisión para el Mercado Financiero.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)**

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

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

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado se reajustarán de acuerdo 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. Los Aportantes no podrán reinvertir los beneficios que les correspondan en cuotas del Fondo. Las cantidades que tengan derecho a recibir los Aportantes del Fondo en virtud de disminuciones de capital y distribución de dividendos, se descontarán aquellas cantidades que sean necesarias a fin de dar cumplimiento a las obligaciones del Fondo para con las Entidades. Toda información que la Administradora deba proporcionar a los Aportantes respecto del reparto de beneficios será efectuado conforme lo dispuesto en el Reglamento Interno, respecto a la Comunicación a los partícipes.

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

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

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

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

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. Además, se incluye en este rubro aquellas inversiones de 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.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### **Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)**

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

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

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

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

El Fondo estará acogido al beneficio tributario establecido en el numeral iii) de la letra B) del número 1.- del artículo 82 de la Ley N° 20.712.

Para efectos de permitir lo anterior, deberá distribuirse a los Aportantes la totalidad de los dividendos, intereses, otras rentas de capitales mobiliarios y ganancias de capital percibidas o realizadas por el Fondo, según corresponda, que no gocen de una liberación del impuesto adicional y que provengan de los instrumentos, títulos, valores, certificados o contratos emitidos en Chile y que originen rentas de fuente chilena según la Ley sobre Impuesto a la Renta, durante el transcurso del ejercicio en el cual dichas cantidades hayan sido percibidas o realizadas, o dentro de los 180 días corridos siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos determinados en ese período, 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.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### **Nota 3      Principales Criterios Contables Utilizados (continuación)**

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

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables

#### (a) NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019.

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>NIIF 16, Arrendamientos</b></p> <p>El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 “Arrendamientos”. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.</p>	<p>enero 2016</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada para entidades que utilicen la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con clientes antes de la fecha de aplicación inicial de esta Norma.</p>
<p><b>CINIIF 23, Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos a la Renta.</b></p> <p>La NIC 12 Impuesto a la renta, especifica cómo contabilizar el impuesto corriente y diferido, pero no cómo reflejar los efectos de la incertidumbre. La CINIIF 23 proporciona requisitos que se suman a los requisitos de la NIC 12 especificando cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de los impuestos sobre la renta.</p> <p>Por ejemplo:</p> <p>Si es apropiado que las entidades reconozcan un impuesto por pagar actual si las leyes fiscales exigen que las entidades realicen pagos en relación con el tratamiento de un impuesto en disputa.</p>	<p>junio 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

(a) **NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019, continuación.**

Nuevas NIIF		Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>Introducción</b>  <b>Se establece:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El objetivo de los informes financieros</li> <li>• Las características cualitativas de la información financiera útil.</li> <li>• Una descripción de la entidad que informa y su límite.</li> <li>• Definiciones de un activo, pasivo, patrimonio, ingresos y gastos.</li> <li>• Criterios para incluir activos y pasivos en los estados financieros (reconocimiento) y orientación sobre cuándo eliminarlos (eliminación de las cuentas).</li> <li>• Bases de medición y orientación sobre cuándo usarlas.</li> <li>• Conceptos y orientación sobre presentación y revelación.</li> </ul> <p><b>Propósito</b>  Ayudar al directorio (IASB) a desarrollar Normas NIIF basadas en conceptos consistentes, lo que resulta en información financiera que es útil para inversionistas, prestamistas y otros acreedores.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudar a los preparadores de informes financieros a desarrollar una contabilidad consistente políticas para transacciones u otros hechos cuando no se aplica una Norma o un Estándar, permite una elección de políticas contables.</li> <li>• Ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares.</li> </ul> <p><b>Estado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporciona conceptos y guías que sustentan las decisiones del directorio (IASB) al hacer y desarrollar estándares.</li> <li>• No es un Estándar.</li> <li>• No anula ningún Estándar ni ningún requisito en un Estándar.</li> </ul>	<p>marzo 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019, para quienes desarrollen una política contable basada en este marco conceptual.</p>

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

(a) **NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019, continuación.**

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudar a los preparadores de informes financieros a desarrollar una contabilidad consistente políticas para transacciones u otros hechos cuando no se aplica una Norma o un Estándar, permite una elección de políticas contables.</li> <li>• Ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares.</li> </ul> <p><b>Estado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporciona conceptos y guías que sustentan las decisiones del directorio (IASB) al hacer y desarrollar estándares.</li> <li>• No es un Estándar.</li> <li>• No anula ningún Estándar ni ningún requisito en un Estándar</li> </ul> <p><b>El Marco Conceptual revisado introduce las siguientes mejoras principales:</b></p> <p><b>Nuevo</b>            Conceptos de medición: en la medición, incluidos los factores que deben tenerse en cuenta al seleccionar una base de medición.            Conceptos de presentación y revelación: sobre presentación y revelación, incluso cuándo clasificar los ingresos y gastos en otro resultado integral            Concepto de Eliminación de las cuentas: cuando los activos y pasivos se eliminan de los estados financieros.            Actualizaciones.            Definiciones: definiciones de un activo y un pasivo.            Criterios de reconocimiento: para incluir activos y pasivos en los estados financieros.            Aclaración respecto de:            Prudencia Administración.            Incertidumbre de medición Fondo sobre la forma.</p>	

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

(a) **NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019, continuación.**

MODIFICACIONES Y MEJORAS		Fecha de aplicación obligatoria
<p><b>Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)</b></p> <p>Aclaran que las empresas representan intereses a largo plazo en una coligadas o negocios conjuntos, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9.</p>	<p>octubre 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p><b>Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9)</b></p> <p>Las modificaciones a la norma de Instrumentos Financieros, NIIF 9, permiten a las empresas medir particularmente activos financieros prepagables, con la denominada compensación negativa a costo amortizado o al valor razonable a través de otros resultados integrales, si se cumple una condición específica, en lugar de hacerlo a valor razonable a través de utilidad o pérdida.</p>	<p>octubre 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p><b>Plan de Modificaciones, Reducción o Liquidación (Modificaciones a la NIC 19)</b></p> <p>Trata de cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan, una entidad la cual reconocerá y medirá cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, Al hacerlo, una entidad no debe considerar el efecto del techo del activo. Una entidad determinará luego el efecto del límite máximo de activos después de la modificación, reducción o liquidación del plan y reconocerá cualquier cambio en resultado.</p> <p>Una entidad determinará el costo del servicio actual utilizando estimaciones actuariales determinadas al inicio del período de presentación de informes anuales. Sin embargo, si una entidad vuelve a medir el pasivo (activo) de beneficio definido, determinará el costo del servicio actual por el resto del período anual después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando las estimaciones actuariales utilizadas para volver a medir el pasivo neto por beneficios definidos (activo).</p>	<p>febrero 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

(a) **NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES QUE APLICAN DESDE EL PERIODO 2019, continuación.**

MODIFICACIONES Y MEJORAS		Fecha de aplicación obligatoria
<p>Para determinar el interés neto una entidad utilizará el pasivo (activo) por beneficios definidos neto y la tasa de descuento determinada al inicio del período anual sobre el cual se informa. Sin embargo, si una entidad vuelve a medir el pasivo (activo) neto por beneficios definidos, la entidad determinará el interés neto por el resto del período anual después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizado.</p>		
<p><b>Mejoras Anuales - Ciclo 2015-2017</b></p> <p><b>NIIF 3 Combinaciones de Negocios y NIIF 11 Acuerdos Conjuntos</b></p> <p>Intereses previamente mantenidos en un negocio conjunto</p> <p><b>NIC 12 Impuestos a la Renta</b></p> <p>Impuestos a la renta como consecuencia de pagos sobre instrumentos financieros clasificados en patrimonio</p> <p><b>NIC 23 Costos de Financiamiento</b></p> <p>Costos de financiamiento elegibles para activación</p>	<p>diciembre 2017</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2019.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>

El fondo evaluó los impactos que podría generar la implementación de las mencionadas normas, concluyendo que no afectaría los presentes estados financieros.

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

(b) 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><b>NIIF 17, Contratos de Seguros</b></p> <p>Esta NIIF reemplaza a la NIIF 4, la cual permitía a las empresas una diversidad de opciones de llevar la contabilidad de los contratos de seguros, lo que se traducía en una multitud de enfoques diferentes. Lo que hacía complejo la comparación entre entidades del mismo rubro. La NIIF 17 resuelve el problema de la comparación al exigir que todos los contratos de seguros sean contabilizados de manera consistente, beneficiando tanto a los inversionistas como a las compañías de seguros. Las obligaciones de seguros se contabilizarán utilizando los valores actuales, en lugar del costo histórico. La información se actualizará periódicamente, proporcionando información más útil a los usuarios de los estados financieros.</p>	<p>mayo 2017</p>	<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 <b>Instrumentos Financieros</b> y NIIF 15 <b>Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes</b> antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17</p>
<p><b>MODIFICACIONES A LAS NIIF</b></p>		
<p><b>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos</b></p> <p>Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o los aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos.</p> <p>La principal consecuencia de las modificaciones es que una ganancia o una pérdida completa se reconocen cuando la transacción involucra un negocio (si se encuentra en una afiliada o no). Una ganancia o pérdida parcial se reconoce cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una afiliada.</p>	<p>septiembre 2014</p>	<p>Fecha aplazada en forma indefinida</p>

Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

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

MODIFICACIONES A LAS NIIF		
<p><b>Modificación a la NIC 1 y NIC 8 (Definición de materialidad)</b></p> <p>La información es material si omitirla, formularla erróneamente u ocultarla podría razonablemente se espera que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general 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>	<p>octubre 2018</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p><b>Modificación a la NIIF 3 (Definición de Negocio)</b></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>	<p>septiembre 2019</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2020.</p> <p>Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p><b>Modificación a la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)</b></p> <p><b>Modificaciones a la NIIF 9</b></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"> <li>a) el índice de referencia del tipo de interés (contractual o no contractual especificado) designado como riesgo cubierto; y / o</li> <li>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.</li> </ul> <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>	<p>septiembre 2019</p>	<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 Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

**Nota 4 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación**

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 5 Política de Inversión del Fondo

#### (a) Políticas de Inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero (ex - Superintendencia de Valores y Seguros), con fecha 25 de noviembre de 2019, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Avda. Rosario Norte N°555 piso 15 y en las oficinas de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros).

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

#### (b) Límite de Inversión

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

- a. Acciones, derechos sociales o participaciones de las sociedades referidas en el número 1. del reglamento interno: Hasta un 100%;
- b. Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las sociedades referidas en el número 1. del reglamento interno: Hasta un 100%;
- c. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;
- d. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%;
- e. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 5%; y,
- f. Cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuya política principal sea la de invertir en instrumentos de deuda que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días corridos, contados de la fecha de presentación de la solicitud pertinente: Hasta un 5%.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.1 Gestión de Riesgo financiero**

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

#### 6.1 Gestión de Riesgo financiero

##### 6.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

###### a) Riesgo de precios

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

De acuerdo a la política de inversión, el Fondo invertirá principalmente en Entidades y la volatilidad de los precios se administra monitoreando sus Estados Financieros de forma trimestral. Por otra parte, el Fondo no tiene instrumentos financieros que transan en el mercado exponiendo el Fondo a riesgos de precios adicionales.

Pese a lo anterior el Fondo está expuesto a las variaciones en el valor de las inversiones que haya realizado la Entidad.

###### b) Riesgo cambiario

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

##### 6.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

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

	MONEDA	31-12-2019
Efectivo y Equivalente de Efectivo	USD	0,29%
Activos Financieros a Valor Razonable	USD	99,71%
Otros Documentos y cuentas por cobrar	USD	0,00%
<b>Total Activos</b>		<b>100,00%</b>
Remuneración sociedad Administradora	USD	0,01%
Otros documentos y cuentas por pagar	USD	0,02%
Patrimonio	USD	99,97%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>100,00%</b>

#### b) Riesgo de tipo de interés

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

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

El Fondo no ha tenido ni mantiene activos y pasivos cuyo valor razonable sea sensible materialmente a cambios por tasas de interés. Por lo que al cierre del ejercicio no hay exposición al riesgo por tipo de interés.

#### 6.1.2 Riesgo de crédito

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

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

El Fondo no ha tenido ni mantiene instrumentos de deuda, por lo tanto, no hay exposición a riesgo crédito.

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

##### 6.1.2 Riesgo de Crédito, continuación

	31-12-2019 MUSD
Títulos de Deuda	-
Activos de derivados	-
Efectivo y efectivo equivalente	70
Otros Activos	-
<b>Total</b>	<b>70</b>

##### 6.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

2019	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	70	-	-	-	-
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-	23.930
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.2 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El objeto del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad 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.

El Fondo con ocasión de cubrir necesidades de liquidez del Fondo, así como para cumplir con sus obligaciones de pago de disminuciones de capital, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios, hasta por una cantidad equivalente al 5% del patrimonio del Fondo. El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivo de mediano y largo plazo, respectivamente. Asimismo, los pasivos por gravámenes y prohibiciones que mantengan no podrán exceder del 100% de su patrimonio.

El Fondo no ha tenido ni mantiene a la fecha de cierre del ejercicio, obligaciones financieras imputables a créditos bancarios, así como obligaciones producto de gravámenes y prohibiciones

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

El Fondo a la fecha no ha recibido distribuciones.

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

#### 6.3 Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transen en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo de Inversión Multifamily US, es valorizado diariamente según el valor de mercado que poseen sus activos financieros, generando un patrimonio que da origen al valor cuota de dicho fondo. El principal activo del Fondo corresponde a la participación que posee el Fondo en la Entidad, inversión que se valoriza cuando se toma conocimiento de los Estados Financieros trimestrales de dicha entidad.

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 6 Administración de Riesgos, continuación

#### 6.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

Modelo de negocio:

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

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

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

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

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.

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

Activos	31-12-2019			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado</u>				
Otras inversiones	-	-	23.930	23.930
<b>Total Activos</b>	-	-	23.930	23.930

Pasivos	31-12-2019			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<u>Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado</u>				
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>	-	-	-	-

El Fondo invirtió en la Sociedad extranjera, "HILL I.", una compañía constituida de conformidad con las leyes del estado de Delaware, Estados Unidos de América, bajo la forma de una limited partnership,

## Fondo de Inversión HMC Multifamily US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 7 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

#### 7.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

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

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

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

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

##### Moneda funcional

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros

por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

#### (a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2019			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	de activos % del total
<b>Títulos de Renta Variable</b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Títulos de Deuda</b>				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Inversiones No Registradas</b>				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Otras Inversiones</b>				
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	23.930	23.930	99,7083%
<b>Subtotal</b>	-	23.930	23.930	99,7083%
<b>Total</b>	-	23.930	23.930	99,7083%

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2019 MUSD
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	-
<b>Total ganancia (pérdidas)</b>	<b>-</b>

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

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2019 MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-
Compras	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>

### Nota 9 Activos Financieros a valor razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

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

### Nota 10 Activos Financieros a Costo Amortizado

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros a costo amortizado.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

### Nota 12 Propiedades de Inversión

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

### Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### **Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar o pagar por operaciones, continuación**

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

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

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

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

### **Nota 15 Préstamos**

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

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

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

### **Nota 17 Otros documentos y cuentas por cobrar y pagar**

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene otros documentos por cobrar que informar.

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

Detalle	31-12-2019 MUSD
Auditorias	3
Deposito Central de Valores	-
Valorizador Independiente	2
Comité de Vigilancia	1
Otros Gastos	-
<b>Totales</b>	<b>6</b>

### **Nota 18 Ingresos Anticipados**

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 19 Otros Activos y Otros Pasivos

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

### Nota 20 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tiene intereses y reajustes que informar.

### Nota 21 Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

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

### Nota 22 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2019 MUSD
Citibank	36264956	USD	70
<b>Total</b>			<b>70</b>

### Nota 23 Cuotas Emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 30.000.000 cuotas al 31 de diciembre de 2019 con un valor cuota de USD 0,9997 por cuota.

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Reglamento Interno	30.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	-	-	-
Emisiones del período	-	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	-			
<b>Saldo al Cierre</b>		<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 24 Reparto de Beneficios a los Aportantes

El detalle de los repartos de beneficios distribuidos a los Aportantes durante el período 2019 es el siguiente:

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

### Nota 25 Rentabilidad del Fondo

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

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal (*)	-	-	-
Real (**)	-	-	-

(\*) El Fondo inició sus operaciones el día 04 de diciembre de 2019, por lo que no se informa rentabilidad nominal para periodo actual, últimos 12 meses, ni últimos 24 meses.

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

### Nota 26 Valor económico de la Cuota

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

### Nota 27 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

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

### Nota 28 Excesos de Inversión

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

### Nota 29 Gravámenes y prohibiciones

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

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

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

31-12-2019

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
<b>Otras Entidades:</b>						
HMC Estados Unidos	-	-	-	23.930	-	99,7083%
<b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>	-	-	-	<b>23.930</b>	-	<b>99,7083%</b>

### Nota 31 Partes Relacionadas

#### (a) Remuneración por administración

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

La Administradora tendrá derecho a percibir por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración de hasta un 0,119% anual (IVA incluido). La remuneración fija será calculada sobre el total de los aportes pagados por los Aportantes del Fondo (en adelante, la "Remuneración por Administración"). La Remuneración por Administración se calculará y devengará diariamente y se deducirá mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

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

#### i) Gasto de Remuneración por Administración

	31-12-2019 MUSD
Remuneración por administración del ejercicio	2

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 31 Partes Relacionadas, continuación

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

	31-12-2019 MUSD
Remuneración por pagar a HMC S.A Administradora General de Fondos	2

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

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

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	AVLA Seguros de Créditos y Garantías S.A.	Banco Security	10.000	01-07-2019	10-01-2020

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 33 Otros Gastos de Operación

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

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual
Auditorías	3	3
DCV Registro	-	-
Valorizador independiente	2	2
Asesorías Legales	-	-
Otros Gastos	-	-
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
% sobre el activo del fondo	0,0208%	0,0208%

### Nota 34 Información estadística

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

Mes	31-12-2019			
	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	US\$	US\$	MUSD	
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-
Diciembre	0,9997	0,9997	23.992	6

### Nota 35 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

El Fondo al 31 de diciembre de 2019, no mantiene inversiones en subsidiarias o coligadas, además no tiene juicios y contingencias directas e indirectas que informar.

## FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

Notas a los Estados Financieros  
por el periodo comprendido entre el 04 y el 31 de diciembre de 2019

### Nota 36 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 se informa la siguiente sanción a la Administradora:

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

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

### Nota 37 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2020, HMC S.A. Administradora General de Fondos adquirió póliza de garantía para el Fondo de Inversión HMC Multifamily US, cumpliendo así con el artículo 226 de la Ley 18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante póliza N°37.497 por UF 10.000 con vencimiento al 10 de enero de 2021.

- Con fecha 11 de marzo de 2020, la OMS declaró como “pandemia” al nuevo Coronavirus (Covid-19) debido, principalmente, a la fuerte expansión que ha tenido a nivel mundial, lo que ha llevado a la toma de acciones por parte de los distintos gobiernos de los países o zonas más afectadas (Sudeste Asiático, Italia, España, Estados Unidos, entre otros). Asimismo, distintas empresas del sector privado de dichas zonas han tomado medidas operacionales para responder al brote, generando volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial. HMC S.A. Administradora General de Fondos mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, con el objeto de incorporar un adecuado y oportuno reconocimiento de ésta en los estados financieros del Fondo de Inversión HMC Multifamily US, producto de los eventuales efectos de una mayor volatilidad de divisas, caídas en los valores de mercados de inversiones financieras, baja demanda por instrumentos o bienes, generando a su vez presión en los precios, entre otros factores.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole ocurrida entre el 1 de enero 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 MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL	EXTRANJERO	TOTAL	
	MUSD	MUSD	MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	23.930	23.930	99,7083
<b>TOTALES</b>	-	23.930	23.930	99,7083

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

B ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	04-12-2019
	31-12-2019
	MUSD
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	(8)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(2)
Remuneración del comité de vigilancia	(1)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-
Otros gastos	(5)
<b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	(8)

FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

C ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	04-12-2019
	31-12-2019 MUSD
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(8)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(8)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(8)</b>