



FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto – Duración del Fondo

Tal como se indica en Nota 1, el Fondo de Inversión tendrá una duración hasta el día 3 de diciembre de 2024. Con esta misma fecha, el fondo de Inversión entro en proceso de liquidación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en Nota 2 a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos – Estados Complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el 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 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administradora de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administradora de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** para continuar como una empresa en marcha, al menos por doce meses posteriores al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)**. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administradora del **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)**, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del **Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación)** para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8

Santiago, Chile
27 de marzo de 2025

	Página
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas Explicativas	
Nota 1 Información General.....	9
Nota 2 Bases de preparación.....	10
Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados	11
Nota 4 Cambios Contables.....	21
Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables	21
Nota 6 Política de Inversión del Fondo	22
Nota 7 Administración de Riesgos.....	26
Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas	34
Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado	35
Nota 10 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultado Integrales.....	35
Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado.....	36
Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación.....	37
Nota 13 Propiedad de Inversión.....	38
Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones.....	38
Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados	38
Nota 16 Préstamos.....	39
Nota 17 Otros Pasivos Financieros	39
Nota 18 Otros documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar	39
Nota 19 Ingresos Anticipados	39
Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos.....	39
Nota 21 Intereses y Reajustes.....	39
Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura.....	39
Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	40

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)
 ÍNDICE

Nota 24	Cuotas Emitidas	40
Nota 25	Reparto de Beneficios a los Aportantes	42
Nota 26	Rentabilidad del Fondo.....	42
Nota 27	Valor económico de la Cuota.....	42
Nota 28	Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión.....	42
Nota 29	Excesos de Inversión	42
Nota 30	Gravámenes y Prohibiciones	42
Nota 31	Custodia de Valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)	43
Nota 32	Partes Relacionadas	43
Nota 33	Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo N°12 Ley N°20.712).....	45
Nota 34	Otros Gastos de Operación	45
Nota 35	Información Estadística	45
Nota 36	Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.....	47
Nota 37	Sanciones	48
Nota 38	Hechos Posteriores	48
A	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.....	49
B	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	50
C	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	51

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	23	6	8
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	11	142	455
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		148	463
Activos No Corrientes			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	12 (b)	596	1.920
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activos No Corrientes (+)		596	1.920
Total Activos (+)		744	2.383

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	18 (b)	6	9
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos Corrientes (+)		6	9
Pasivos No Corrientes			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivos No Corrientes (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		1.130	2.776
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(402)	53
Resultado del ejercicio (+ ó -)		10	(455)
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		738	2.374
Total Patrimonio y Pasivos (+)		744	2.383

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes (+)	21	19	36
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	12	6	(467)
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		25	(431)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(6)	(6)
Comisión de administración (-)		-	-
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	34	(9)	(18)
Total gastos de operación (-)		(15)	(24)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		10	(455)
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		10	(455)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		10	(455)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		10	(455)

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

31-12-2024

	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	2.776	-	-	-	-	-	53	(455)	-	2.374
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	(455)	455	-	-
Subtotal	2.776	-	-	-	-	-	(402)	-	-	2.374
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(1.646)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.646)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	1.130	-	-	-	-	-	(402)	10	-	738

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

31-12-2023

	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	5.482	-	-	-	-	-	689	539	(1.175)	5.535
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	(636)	(539)	1.175	-
Subtotal	5.482	-	-	-	-	-	53	-	-	5.535
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(2.706)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.706)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(455)	-	(455)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final	2.776	-	-	-	-	-	53	(455)	-	2.374

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		1.641	2.623
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		21	99
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 (-)		(18)	(25)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto usado en actividades de la operación		1.644	2.697
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		(1.646)	(2.706)
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.646)	(2.706)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(2)	(9)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		8	17
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	23	6	8

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 Información General

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

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

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

El Fondo tendrá una duración hasta el día 03 de diciembre de 2024. En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse en caso que así lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos un día corrido de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración.

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

Con fecha 26 de mayo de 2022 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, se aprobó prorrogar la vigencia del Fondo por el plazo de un año, en los términos contemplados en el reglamento interno del mismo, venciendo en consecuencia su duración el día 03 de diciembre de 2023.

Con fecha 17 de noviembre de 2023 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, se aprobó modificar el plazo de duración del Fondo, estableciendo que este se mantendría vigente hasta el 03 de diciembre de 2024. Consecuentemente, se aprobó modificar el reglamento interno del Fondo.

Con fecha 01 de diciembre de 2023 se depositó última versión del Reglamento Interno en la página de la Comisión, de acuerdo a lo requerido en la Ley 20.712, el cual fue modificado y sus respectivas modificaciones se detallan en el Anexo Hechos Relevantes.

El Fondo entró en liquidación el 03 de diciembre de 2024, al finalizar la vigencia del mismo según lo establecido en el Reglamento Interno vigente del Fondo.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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



Nota 2 Bases de preparación

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

(a) Declaración de Cumplimiento

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión HMC Inmobiliario Perú II (En Liquidación) al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y Normas e instrucciones impartidas por la Comisión del Mercado Financiero en el Oficio Circular N°592 y en la circular N°1998, la cual no difiere con las NIIF.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el día 27 de marzo de 2025.

(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 2024 y 2023. El Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo fueron preparados por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(d) Moneda Funcional y Presentación

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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	31-12-2024	31-12-2023
Dólar estadounidense	996,46	877,12

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

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

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

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

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados

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

a. Activos y Pasivos Financieros

i) Reconocimiento y medición inicial

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

iii) Bajas

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

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

iv) Compensación

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

v) Valorización a costo amortizado

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

a. Activos y Pasivos Financieros, continuación

vi) Medición de valor razonable

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

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

vii) Identificación y medición del deterioro

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

b. Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**c. Remuneración de la Sociedad Administradora****i) Remuneración Fija**

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

La Remuneración Fija no se ajustará por disminuciones de capital.

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

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

ii) Remuneración Variable

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**c. Remuneración de la Sociedad Administradora, continuación**

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

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

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

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

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

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

d. Ingresos por Dividendos

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

e. Dividendos por Pagar

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

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

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

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

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

f. Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

g. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

El estado de flujos de efectivo considera los siguientes aspectos:

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

h. Aportes (capital Pagado)

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación**h. Aportes (capital Pagado), continuación**

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

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

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

i. Beneficio Tributario

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

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

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

j. Provisiones y Pasivos Contingentes

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 Principales Criterios Contables Utilizados, continuación

k. Información por Segmentos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

m. Garantías

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de los estados financieros respecto al año anterior.

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables

(a) Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigencia durante el período 2024.

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
<p>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes—Diferimiento de la Fecha de Vigencia Modificación a la NIC 1</p> <p>El tema de fondo está relacionado con las condiciones que deben ser consideradas para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. La modificación apunta a precisar las condiciones estipuladas en la norma original.</p>	Julio de 2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p>Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p>	2020	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p>Enmiendas a la IFRS 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.</p>	2022	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2024.
<p>IFRS 51: Requerimientos Generales para Revelación de Información Financiera relacionada con la Sostenibilidad</p> <p>IFRS 52: Revelaciones relacionadas con el Clima</p> <p>Ambas normas serán de aplicación obligatoria desde los períodos anuales de reporte que comienzan el 01 de enero de 2024 o después, de manera que los <i>stakeholders</i> podrán observar las revelaciones relacionadas a partir del año 2025. Ciertamente hay algunas flexibilidades en las revelaciones para el primer año de aplicación. Son los organismos reguladores los que deberán pronunciarse, en cada país, acerca de la exigibilidad de aplicación.</p>	2023	Períodos anuales iniciados al 1 de enero de 2024

El Fondo evaluó los impactos que generarían las mencionadas normas, concluyendo que no afectarán los presentes Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

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

Normas, Interpretaciones y Modificaciones	Emitida	Entrada en vigencia
NIC 21, “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”. Ausencia de convertibilidad Esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad.	2023	1 de enero de 2025.
IFRS 18 “Presentación e información a revelar en los Estados Financieros” , derogando a NIC 1. Mejora la utilidad de la información presentada y revelada en los estados financieros, en tres principales ámbitos: -Mejora la comparabilidad del estado de resultados. -Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión. -Agrupación más útil de la información de los estados financieros.	Abril de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada.
IFRS 19 “Divulgación de Información de Filiales sin responsabilidad pública”. Esta nueva Norma pretende simplificar y reducir el costo del reporte financiero de las filiales, manteniendo al mismo tiempo la utilidad de sus estados financieros.	Mayo de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2027. Se acepta aplicación anticipada.
IFRS 7 “Instrumentos financieros - Información a revelar”. El IASB publicó enmiendas a la NIIF 7 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.
IFRS 9 “Instrumentos financieros”. El IASB publicó enmiendas a la NIIF 9 para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.	Octubre de 2024	Períodos anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2026.

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

Nota 6 Política de Inversión del Fondo

(a) Políticas de Inversión

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión, con fecha 01 de diciembre de 2023, la información señalada se encuentra disponible para todo el público, en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Avda. Américo Vespucio Norte N°2500, oficina 401, Vitacura y en las oficinas de la Comisión.

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

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

(b) Límite de Inversión

No se considerará como persona relacionada a la Administradora, aquella que adquiera dicha condición como consecuencia de la inversión en ella de los recursos del Fondo.

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

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

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

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

- I) Acciones de las Inmobiliarias a que se refiere la letra a. del numeral 1 del reglamento interno:
Hasta un 100%;

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(a) Límite de Inversión, continuación

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 6 Política de Inversión del Fondo, continuación

(b) Límite de Inversión, continuación

- IV) Durante el período de liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el presente Reglamento Interno.
- (6) Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5 precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en numeral 1 y/o 2 precedentes, deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley Nº 20.712. Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

Nota 7 Administración de Riesgos

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

Al momento de celebrar los Contratos de Promesas de 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.

7.1 Gestión de Riesgo financiero

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

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

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

7.1.1 Riesgo de Mercado

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

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

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

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

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

Inmobiliaria Perú II SpA	31-12-2024 %
Inversiones Inmobiliarias	100%
Total	100%

b) Riesgo cambiario

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

Zona Geográfica	31-12-2024 %
Perú	100%
Total	100%

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.1 Riesgo de Mercado, continuación

b) Riesgo cambiario, continuación

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

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

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

	MONEDA	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Efectivo y Equivalente del Efectivo	CLP	1	1
Efectivo y Equivalente del Efectivo	USD	5	7
Activos Financieros a Costo Amortizado	USD	142	455
Inversiones valorizadas por el método de la participación	USD	596	1.920
Total Activos		744	2.383
Remuneración Sociedad Administradora	CLP	-	-
Otros Documentos y Cuentas por Cobrar	USD	6	9
Total Pasivos		6	9

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.2 Riesgo de crédito

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

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

i) Riesgo Crediticio del Emisor

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

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

ii) Riesgo Crediticio de la Contraparte

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

iii) Riesgo Crediticio de los Inversionistas

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

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

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

	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
Títulos de Deuda	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	6	8
Otros Activos	-	-
Total	6	8

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos y pasivos mantenidos de la cartera al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

2024	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	142	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	596
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	6	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.1 Gestión de Riesgo financiero, continuación

7.1.3 Riesgo de liquidez, continuación

2023	Menos de 7 días MUSD	7 días a 1 mes MUSD	1 a 12 meses MUSD	Más de 12 meses MUSD	Sin vencimiento estipulado MUSD
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	8	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	455	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-	-	1.920
Pasivos					
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	9	-	-	-

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

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

7.2 Gestión de riesgo de capital

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

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

7.3 Estimación del Valor Razonable

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.3 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no posee inversiones valorizadas a valor razonable.

7.4 Riesgo Operacional

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.4 Riesgo Operacional, continuación

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

La Sociedad Administradora dispone de un Manual de “Gestión de Riesgo y Control Interno”, tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la última actualización de este manual se realizó en enero de 2024 y se encuentra aprobada por el Directorio de la Sociedad Administradora. Las instrucciones y definiciones contenidas en dicho manual tienen por objeto elaborar y poner en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de Gestión de Riesgos y Control Interno en todas las actividades de la Sociedad Administradora. A través de este manual, la Sociedad Administradora busca aplicar un Modelo de Gestión de Riesgo y Control Interno que permita la identificación, análisis y evaluación de riesgos asociados a las actividades del negocio, por medio del establecimiento de Políticas.

Plan de Contingencia

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

7.5 Análisis de Sensibilidad

7.5.1 Riesgo de Precio

Dada la naturaleza y estructura del Fondo, la sensibilidad frente a cambios en el valor de la inversión impacta de forma proporcional en el valor cuota del Fondo. A continuación, se presenta un análisis con un cambio de un 5% en el valor de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de Variación	Cartera MUSD	Patrimonio MUSD	Variación Cartera %	Cambio Cartera MUSD	Cambio Patrimonio MUSD	Variación Patrimonio %
Variación Positiva	596	738	5,00%	626	768	4,0650%
Variación Negativa	596	738	(5,00)%	566	708	(4,0650)%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 Administración de Riesgos, continuación

7.5 Análisis de Sensibilidad, continuación

7.5.1 Riesgo de Precio, continuación

Al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de Variación	Cartera MUSD	Patrimonio MUSD	Variación Cartera %	Cambio Cartera MUSD	Cambio Patrimonio MUSD	Variación Patrimonio %
Variación Positiva	1.920	2.374	5,00%	2.016	2.470	4,0438%
Variación Negativa	1.920	2.374	(5,00)%	1.824	2.278	(4,0438)%

7.5.2 Riesgo Cambiario

La inversión del Fondo en la Sociedad Inmobiliaria HMC Perú II SpA, está denominada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional del Fondo, por ende, no se generan fluctuaciones por tipo de cambio.

7.5.3 Riesgo de Tipo de Interés

La valorización de la inversión en la Sociedad Inmobiliaria HMC Perú II SpA, no está determinada por los cambios en las tasas de interés. El Fondo no mantiene, ya sea en su estructura de activos y/o pasivos, instrumentos cuya valorización se vea afectada por fluctuaciones cuyo origen esté asociado a variaciones de las tasas de interés.

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas

8.1 Estimaciones contables críticas

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 Juicios y Estimaciones Contables Críticas, continuación

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

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

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

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

Moneda funcional

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

Nota 9 Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado

(a) Activos y pasivos

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos % del total	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos % de total
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	142	-	142	19,0860%	455	-	455	19,0936%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	142	-	142	19,0860%	455	-	455	19,0936%
Otras Inversiones								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	142	-	142	19,0860%	455	-	455	19,0936%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 11 Activos Financieros a Costo Amortizado, continuación

(b) Efectos en Resultados

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

	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Saldo de Inicio al 01 de enero	455	2.106
Intereses y reajustes	19	36
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(332)	(1.687)
Provisión por deterioro	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo Final	142	455
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	142	455

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

Nota 12 Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas

31-12-2024

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD
				Capital	Votos			
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	Chile	Dólares Estadounidenses	100%	100%	150	591	741

Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
3	142	145	596	256	(66)	190	-

31-12-2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total activos MUSD
				Capital	Votos			
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	Chile	Dólares Estadounidenses	100%	100%	371	2.222	2.593

Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
218	455	673	1.920	1.590	(2.057)	(467)	-

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

31-12-2024

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD (**)	Saldo de cierre MUSD
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	1.920	190	-	-	-	(1.330)	(184)	596

(**) Los otros movimientos corresponden a ajuste efectuado en Inmobiliaria HMC Perú II SpA, por corrección de error por impuestos diferidos mal imputados en ejercicios anteriores, lo cual se llevó a resultados acumulados.

31-12-2023

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de cierre MUSD
76.622.733-3	Inmobiliaria HMC Perú II Spa	3.422	(467)	-	-	-	(1.035)	-	1.920

(c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión

Nombre Sociedad	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
SIN INFORMACIÓN		

Nota 13 Propiedad de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee propiedades de inversión.

Nota 14 Cuentas y Documentos por Cobrar o Pagar por Operaciones

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones que informar.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene cuentas y documentos por pagar por operaciones que informar.

Nota 15 Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee préstamos bancarios ni obligaciones financieras.

Nota 17 Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

Nota 18 Otros documentos y Cuentas por Cobrar y Pagar

- a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar que informar.
- b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de otros documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

Detalle	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Auditorías	1	1
Depósito Central de Valores	-	-
Valorizador Independiente	1	1
Comité de Vigilancia	4	5
Otros Gastos	-	2
Total	6	9

Nota 19 Ingresos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene ingresos anticipados.

Nota 20 Otros Activos y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene otros activos y otros pasivos que informar.

Nota 21 Intereses y Reajustes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de intereses y reajustes es el siguiente:

Detalle	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	19	36
Total	19	36

Nota 22 Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura que informar.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de efecto y equivalente de efectivo es el siguiente:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Banco de Chile	5-800-25172-10	USD	5	7
Banco de Chile	800-25172-05	Peso Chileno	1	1
Total			6	8

Nota 24 Cuotas Emitidas

Al 31 de diciembre de 2024 las cuotas del Fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,0564 para la serie I y USD 0,0524 para la serie R.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	100.000.000	37.489.613	7.709.181	7.709.181
Serie R	60.000.000	30.336.784	5.788.407	5.788.407

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	11.649.665	7.709.181	7.709.181	7.709.181
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	25.839.948	-	-	-
Saldo al Cierre	37.489.613	7.709.181	7.709.181	7.709.181

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	9.274.116	5.788.407	5.788.407	5.788.407
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	21.062.668	-	-	-
Saldo al Cierre	30.336.784	5.788.407	5.788.407	5.788.407

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 Cuotas Emitidas, continuación

Al 31 de diciembre de 2023 las cuotas del Fondo ascienden a 100.000.000 por la serie I y 60.000.000 por la serie R, un valor cuota de USD 0,1815 para la serie I y USD 0,1685 para la serie R.

El detalle de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
Serie I	100.000.000	11.649.665	7.709.181	7.709.181
Serie R	60.000.000	9.274.116	5.788.407	5.788.407

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

Serie I

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	4.998.615	7.709.181	7.709.181	7.709.181
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	6.651.050	-	-	-
Saldo al Cierre	11.649.665	7.709.181	7.709.181	7.709.181

Serie R

	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	3.886.970	5.788.407	5.788.407	5.788.407
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Revalorización (*)	5.387.146	-	-	-
Saldo al Cierre	9.274.116	5.788.407	5.788.407	5.788.407

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 Reparto de Beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han repartido beneficios a los aportantes.

Nota 26 Rentabilidad del Fondo

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

31-12-2024

Serie I

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(68,9256%)	(68,9256%)	(86,6667%)
Real (*)	-	-	-

Serie R

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual (**)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(68,9021%)	(68,9021%)	(86,6599%)
Real (*)	-	-	-

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

(**) La rentabilidad del periodo actual corresponde a la variación entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2024.

Nota 27 Valor económico de la Cuota

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no posee inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

Nota 29 Excesos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión.

Nota 30 Gravámenes y Prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

31-12-2024

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Capital	738	100,0000%	99,1935%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	738	100,0000%	99,1935%	-	-	-

31-12-2023

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades:						
HMC Capital	2.375	100,0000%	99,6643%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	2.375	100,0000%	99,6643%	-	-	-

Nota 32 Partes Relacionadas

a) Remuneración por administración

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 32 Partes Relacionadas, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

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

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

El Fondo pagó remuneraciones a la Administradora hasta el 12 de mayo de 2022.

i) Gasto de Remuneración por Administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene Gasto por Remuneración de Administración.

ii) Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene Cuenta por Pagar por Remuneración por Administración.

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024:

Serie R

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023:

Serie R

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (MUSD)	% Invertido
Sociedad administradora	4,390	-	-	4,390	0,7	0,0312%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
Totales	4,390	-	-	4,390	0,7	0,0312%

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Seguros Generales SURAMERICANA S.A.	Banco de Chile	10.000	10-01-2024	10-01-2025

Nota 34 Otros Gastos de Operación

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

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
Auditorías	-	2	2
DCV Registro	-	1	1
Servicios Informáticos	-	4	5
Asesorías Legales	-	-	1
Otros Gastos	1	2	9
Total	1	9	18
% sobre el activo del Fondo	0,1344%	1,2097%	0,7554%

Nota 35 Información Estadística

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

Serie I

Mes	31-12-2024		Patrimonio MUSD	N° aportantes
	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$		
Enero	0,1392	0,1392	1.073	6
Febrero	0,1431	0,1431	1.103	6
Marzo	0,1446	0,1446	1.115	6
Abril	0,1443	0,1443	1.112	6
Mayo	0,1305	0,1305	1.006	6
Junio	0,1302	0,1302	1.004	6
Julio	0,1187	0,1187	915	6
Agosto	0,1179	0,1179	909	6
Septiembre	0,0959	0,0959	739	6
Octubre	0,0831	0,0831	641	6
Noviembre	0,0852	0,0852	656	6
Diciembre	0,0564	0,0564	435	6

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 35 Información estadística, continuación

Serie R

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	0,1292	0,1292	748	14
Febrero	0,1329	0,1329	769	14
Marzo	0,1343	0,1343	777	14
Abril	0,1340	0,1340	775	14
Mayo	0,1212	0,1212	702	14
Junio	0,1209	0,1209	700	14
Julio	0,1102	0,1102	638	14
Agosto	0,1094	0,1094	633	14
Septiembre	0,0891	0,0891	516	14
Octubre	0,0772	0,0772	447	14
Noviembre	0,0791	0,0791	458	14
Diciembre	0,0524	0,0524	303	14

Serie I

31-12-2023				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	0,4236	0,4236	3.266	6
Febrero	0,3401	0,3401	2.622	6
Marzo	0,3351	0,3351	2.584	6
Abril	0,3344	0,3344	2.578	6
Mayo	0,3345	0,3345	2.579	6
Junio	0,3589	0,3589	2.767	6
Julio	0,3348	0,3348	2.581	6
Agosto	0,3339	0,3339	2.574	6
Septiembre	0,3361	0,3361	2.591	6
Octubre	0,3191	0,3191	2.460	6
Noviembre	0,3074	0,3074	2.370	6
Diciembre	0,1815	0,1815	1.399	6

Serie R

31-12-2023				
Mes	Valor libro cuota US\$	Valor mercado cuota US\$	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	0,3933	0,3933	2.277	12
Febrero	0,3158	0,3158	1.828	12
Marzo	0,3112	0,3112	1.801	12
Abril	0,3105	0,3105	1.798	12
Mayo	0,3106	0,3106	1.798	12
Junio	0,3332	0,3332	1.929	12
Julio	0,3108	0,3108	1.799	12
Agosto	0,3100	0,3100	1.794	14
Septiembre	0,3120	0,3120	1.806	14
Octubre	0,2963	0,2963	1.715	14
Noviembre	0,2855	0,2855	1.652	14
Diciembre	0,1685	0,1685	975	14

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta las siguientes inversiones en subsidiarias o coligadas:

a) Información subsidiaria o filial

31-12-2024

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD
Inmobiliaria HMC Perú II Spa	76.622.733-3	Chile	Accionista	100%	100%	-	150	591
Total						-	150	591

Total Activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total Ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD
741	3	142	145	596	256	(66)	190
741	3	142	145	596	256	(66)	190

31-12-2023

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD
Inmobiliaria HMC Perú II Spa	76.622.733-3	Chile	Accionista	100%	100%	-	371	2.222
Total						-	371	2.222

Total Activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total Ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD
2.593	218	455	673	1.920	1.590	(2.057)	(467)
2.593	218	455	673	1.920	1.590	(2.057)	(467)

FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo informa la siguiente sanción a la Administradora:

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

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

Nota 38 Hechos Posteriores

Con fecha 10 de enero de 2025, HMC S.A. Administradora General de Fondos adquirió póliza de garantía para el Fondo, cumpliendo así con el artículo 226 de la Ley 18.045 y el Artículo N°12 de la Ley N°20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante póliza N° 8723475 por UF 10.000 con Seguros Generales Suramericana S.A. con vencimiento al 10 de enero de 2026.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2025 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.

A RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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	142	-	142	19,0860%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	596	-	596	80,1075%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	738	-	738	99,1935%

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

B ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	19	36
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	19	36
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(467)
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	-	(467)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	6	-
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	6	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(15)	(24)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	(6)	(6)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9)	(18)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	10	(455)

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

C ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	4	(455)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	19	36
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(467)
Gastos del ejercicio (menos)	(15)	(24)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(956)	(503)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(956)	(970)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(958)	(1.033)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2	63
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	(547)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	547
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	467
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	467
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(952)	(958)