



COMPASS GROUP

Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS II FONDO DE
INVERSION

Al 30 de septiembre 2019, 2018 y 31 de diciembre
2018

Santiago, Chile

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujo de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF\$: Cifras expresadas en unidad de fomento

	Notas	30.09.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	17.220	114.577
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Total activos corrientes		17.220	114.577
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	10a	4.717.839	4.526.147
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	919.989	1.126.824
Total activos no corrientes		5.637.828	5.652.971
Total activos		5.655.048	5.767.548
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	1	4.619
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	7.009	8.542
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		7.010	13.161
Total pasivos		7.010	13.161
PATRIMONIO NETO			
Aportes		5.949.024	5.949.024
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(194.637)	704
Resultado del ejercicio		(106.349)	(195.341)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		5.648.038	5.754.387
Total pasivos y patrimonio neto		5.655.048	5.767.548

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros

	NOTAS	30.09.2019	30.09.2018	01.07.2019 al 30.09.2019	01.07.2018 al 30.09.2018
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación					
Intereses y reajustes	21	191.691	167.817	62.118	58.372
Ingresos por Dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	(206.835)	(218.410)	(44.197)	(61.509)
Otros		-	-	-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(15.144)	(50.593)	17.921	(3.137)
Gastos					
Remuneración comité vigilancia		(6.636)	(5.543)	(1.675)	(700)
Comisión de administración	29a	(75.783)	(75.548)	(24.346)	(25.362)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Costos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	32	(8.761)	(8.273)	(980)	(4.787)
Total gastos de operación		(91.180)	(89.364)	(27.001)	(30.849)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(106.324)	(139.957)	(9.080)	(33.986)
Costos financieros		(25)	(4)	(2)	(1)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(106.349)	(139.961)	(9.082)	(33.987)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		(106.349)	(139.961)	(9.082)	(33.987)
Otros resultados integrales					
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Total de otros resultados integrales		-	-	-	-
Total resultado integral		(106.349)	(139.961)	(9.082)	(33.987)

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros

	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	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2019	5.949.024	-	-	-	-	-	(194.637)	-	-	5.754.387
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	5.949.024	-	-	-	-	-	(194.637)	-	-	5.754.387
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(106.349)	-	(106.349)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30.09.2019	5.949.024	-	-	-	-	-	(194.637)	(106.349)	-	5.648.038

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros

	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	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2018	4.837.563	-	-	-	-	-	2.543	-	-	4.840.106
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	4.837.563	-	-	-	-	-	2.543	-	-	4.840.106
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(139.961)	-	(139.961)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30.09.2018	4.837.563	-	-	-	-	-	2.543	(139.961)	-	4.700.145

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros

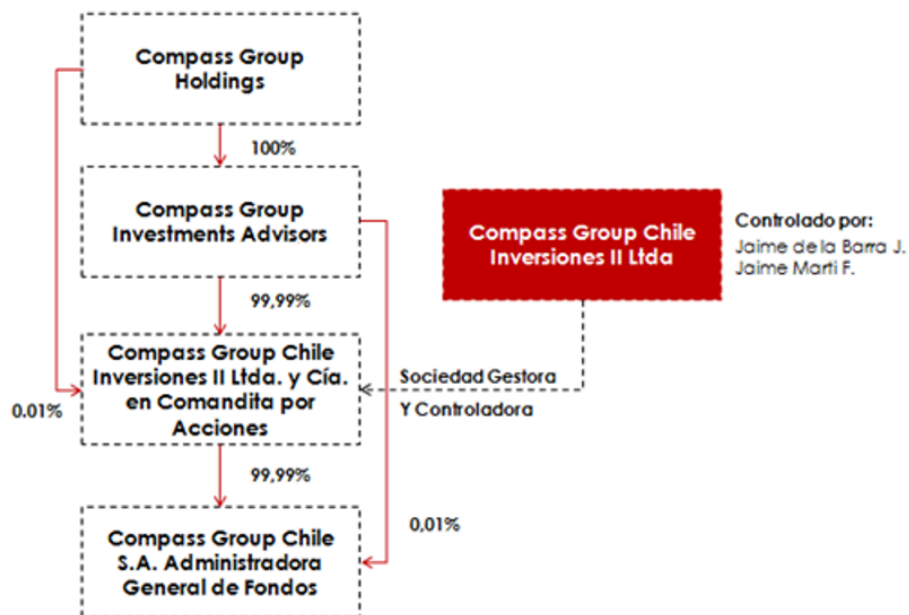
	Notas	30.09.2019	30.09.2018
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(6.152)	-
Otros gastos de operación pagados		(91.205)	(51.105)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		(97.357)	(51.105)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	-
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(97.357)	(51.105)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		114.577	51.451
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		17.220	346

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión” (el “Fondo”) está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°203 de fecha 22 de agosto de 1996. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Rosario Norte N°555, Piso 14, Las Condes, Santiago.

El controlador de la Sociedad Administradora es la sociedad Compass Group Chile Inversiones II Limitada y Compañía en Comandita por Acciones. A su vez, el controlador de Compass Group Chile Inversiones II Limitada y Compañía en Comandita por Acciones es su socio gestor, la sociedad de responsabilidad limitada Compass Group Chile Inversiones II Limitada. Por último, los controladores de Compass Group Chile Inversiones II Limitada son los señores Jaime de la Barra Jara y Jaime Martí Fernández quienes tienen un Pacto de Actuación Conjunta. A continuación, se presenta un diagrama de estructura de propiedad de la Sociedad Administradora.



El objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, arriendo de oficinas y/o establecimientos comerciales, entre otros (los “Proyectos Inmobiliarios”), mediante contratos de arrendamiento, de servicios de hospedaje, prestación de servicios u otro tipo de contratos que pudieran generar rentas futuras e ingresos complementarios. De este modo, el Fondo busca generar indirectamente el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios que conformen un portafolio estabilizado y diversificado de propiedades en arriendo, que sean atractivas para inversores de largo plazo.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo podrá constituir, participar o invertir en sociedades que inviertan o desarrollen Proyectos Inmobiliarios, como también, participar o invertir en todo tipo de fondos en Chile que inviertan o desarrollen indirectamente Proyectos Inmobiliarios.

El Fondo tendrá una duración de 10 años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 1 año cada uno con un máximo de dos prórrogas, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 1 día hábil de

Nota 1 Información general, continuación

anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del fondo en los términos señalados, se informará de ello directamente a los aportantes.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 09 de julio de 2019, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el mercado Financiero.

Modificación al reglamento interno año 2019:

Se modificó el numeral 2.8 del número DOS. Comité de Vigilancia del Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo, para efectos de eliminar la obligación del Comité de Vigilancia de sesiona a la menos una vez cada 3 meses.

Se modificó el número DOS. Disminuciones de Capital, del Título X. Aumentos y Disminuciones de capital, para efectos de:

- Eliminar el concepto de "voluntaria" en los numerales 2.1,2.2 y 2.3; y
- En la letra (f) del numeral 2.1 reflejar que el valor cuota que se utilizará en las disminuciones de capital mediante la disminución del número de cuotas, será el del día anterior a la fecha de pago.

Modificación al reglamento interno año 2018:

a) Se reemplazaron todas las referencias efectuadas a la "Superintendencia de Valores y Seguros" por la "Comisión para el mercado financiero".

b) Se modificó el numeral 5.2 del número cinco. Normas especiales de administración del título II. Política de Inversión y diversificación.

c) Se modificó el numeral 4.1 del número cuatro. Gastos a cargo del fondo, del título VI. Series, Remuneraciones, Comisiones, y Gastos.

d) Se modificó el numeral 1.3 del número uno. Aporte de cuotas, del título VII. Aportes y Valorización de Cuotas, para efectos de reflejar con mayor detalle los procedimientos disponibles para efectuar aportes en el fondo.

e) Se modificó el número dos. Comité de Vigilancia del título VIII. Normas de Gobierno Corporativo para efecto de reflejar las facultades que tienen el comité de Vigilancia para solicitar información a la administradora. La forma y mecanismos a través de los cuales se escriturarán las deliberaciones y acuerdos del comité de Vigilancia y las obligaciones de informar las materias indicadas en el nuevo numeral 2.13 de la sección indicada a los aportantes y a la administradora.

El fondo inicia operaciones con fecha 28 de septiembre de 2017.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los siguientes nemotécnicos CFICDR2A-E y CFICDR2E-E.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

Los principales criterios contables utilizados 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.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con las Normas Impartidas en el Oficio Circular N° 592, y complementarios basados en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

- No se realiza consolidación de la sociedad sobre la cual el Fondo mantiene control directo, indirecto o por cualquier medio. La información de esta sociedad se presenta como inversiones valorizadas por el método de la participación.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobado los presentes Estados Financieros en su Sesión Extraordinaria de directorio con fecha 20 de noviembre de 2019.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los periodos finalizados al 30 de septiembre de 2019 y 2018

2.4 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en dólares y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en dólares y en otras monedas extranjeras, a la fecha de presentación, son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a esa fecha.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio a la fecha del Estado de Situación Financiera de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados integrales y se presentan, en este, según su origen. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicados al día hábil siguiente.

Fecha	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Tipo de cambio USD	728,21	694,77	660,42
Unidad de fomento UF	28.048,53	27.565,79	27.357,45

2.5 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en los Estados de Situación Financiera:

Nota 2 Bases de preparación, continuación

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados.
- Inversiones valorizadas por el método de la participación.
- Los instrumentos financieros a costo amortizado.

2.6 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, corresponden a:

- Activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el ejercicio en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2019

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, Beneficios a Empleados).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

3.1.2 Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Enmiendas a las referencias en el Marco Conceptual para la Información Financiera.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Inicialmente, el Fondo reconoce activos y pasivos financieros en la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente a valor razonable con cambios en resultados los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

3.2.2 Clasificación

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

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

(1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

(2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado integral.

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

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

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

(2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;

(3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;

(4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

(5) Las razones para las ventas de activos; y

(6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

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

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como i) a valor razonable con efecto en resultados, ii) a costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivos menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros. El ingreso por intereses y el deterioro se reconocen en resultados.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable 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.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios 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, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración 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 de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

La técnica de valorización escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían 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. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

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 (precios) o indirectamente (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 determinada 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 que 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.

El Fondo no registra activos y pasivos financieros medidos al valor razonable al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control 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 en el Estado de Situación Financiera. 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 contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

El Fondo participa en transacciones mediante las que transfiere activos reconocidos en su Estado de Situación Financiera pero retiene todos o casi todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos o una porción de ellos. Si todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios son retenidos, los activos transferidos no son eliminados. Por ejemplo, las transferencias de activos con retención de todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios incluyen préstamos de valores y acuerdos de recompra. El Fondo elimina un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (i) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (ii) deterioro de activos financieros, y (iii) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

también el impacto en los estados financieros del Fondo se describen más adelante.

El Fondo ha optado por no re-exresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Las diferencias en los valores libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de NIIF 9 se reconoció el 1 de enero de 2018 en resultado acumulado por M\$ 1.839. Por consiguiente, la información presentada para el año 2018 refleja los requerimientos de NIIF 9 establecidos en NIC 39.

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable basado en el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

No obstante, lo anterior, el Fondo puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fondo podría elegir irrevocablemente presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio, que no es mantenido para negociación ni es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3; y
- El Fondo podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas de patrimonio a resultados como un ajuste de reclasificación. En contraste, para un instrumento de patrimonio designado para ser medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral no es posteriormente reclasificada a resultados, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los activos financieros que son posteriormente medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales están sujetos a deterioro.

La Administración del Fondo, revisó y evaluó los activos financieros del Fondo existentes al 1 de enero de 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y concluyeron que la aplicación de NIIF 9 había tenido el siguiente impacto en los activos financieros del Fondo con respecto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros clasificados como ‘mantenidos al vencimiento’ y ‘préstamos y cuentas por cobrar’ bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente;

- Los activos financieros que eran medidos a valor razonable con cambios en resultados bajo NIC 39 continúan siendo medidos como tal bajo NIIF 9.

Ninguno de los cambios en clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera, resultados, otros resultados integrales o en resultados integrales del Fondo.

La siguiente tabla ilustra la clasificación y medición de los activos financieros bajo NIIF 9 y NIC 39 a la fecha de aplicación inicial, 1 de enero de 2018:

Tipo Instrumento Financiero	Categoría original de medición bajo NIC 39	Nueva categoría de medición bajo NIIF 9	Valor libros original bajo NIC 39 M\$	Corrección de valor adicional por pérdidas bajo NIIF 9 M\$	Nuevo valor libros bajo NIIF 9 M\$
Títulos de deuda	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a costo amortizado	3.608.420	(1.839)	3.606.581
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros a costo amortizado	-	-	-
Saldos de caja y bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros a costo amortizado	114.577	-	114.577

La corrección de valor adicional por pérdidas reconocidas en la aplicación inicial de NIIF 9 como se describe más adelante fue el resultado de un cambio en el atributo de medición de la corrección de valor adicional por pérdidas relacionadas a cada activo financiero. El cambio en la categoría de medición de los distintos activos financieros no ha tenido un impacto en sus correspondientes valores en libros en la aplicación inicial.

No hay activos financieros que el Fondo tenía previamente designados a valor razonable con cambios en resultados bajo NIC 39 que fueron sujeto de reclasificación, o que el Fondo ha elegido reclasificar en la aplicación inicial de NIIF 9. No hay activos financieros que el Fondo ha elegido designar a valor razonable con cambios en resultados a la fecha inicial de aplicación de NIIF 9.

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que el Fondo contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Específicamente, NIIF 9 requiere que el Fondo reconozca una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre (i) activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, (ii) cuentas por cobrar por arrendamientos, (iii) activos de contratos, y (iv) compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera para los cuales aplican los requerimientos de deterioro de NIIF 9.

En particular, NIIF 9 requiere que el Fondo mida la corrección de valor para un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida del activo cuando el riesgo crediticio sobre ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero con deterioro de valor crediticio comprado u originado. Si, por otro lado, el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (excepto para un activo financiero con deterioro de valor

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

crediticio comprado u originado), el Fondo mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, la Administración del Fondo revisó y evaluó por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes y las inversiones en pagarés del Fondo usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018, mencionando los efectos en resultado acumulado.

El resultado de esa evaluación fue el siguiente:

Partidas existentes al 01/01/2018 sujetas a deterioro bajo NIIF 9	Nota	Atributos de riesgo crediticio al 01/01/2018	Corrección de valor adicional por pérdidas al 01/01/2018 M\$
Títulos de deuda		Los pagarés se evaluaron como con riesgo crediticio. Por consiguiente, el Fondo reconoció pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Teniendo como supuestos que el Riesgo de proyectos de inversión de desarrollo presentan un riesgo mayor a los de renta. Se consideraron los rating del sistema de fondos de rentas (Referencia más cercana), la cual es AA-. Se escaló el rating nacional en moneda local (AA-) a rating internacional moneda local de <u>Moody's</u> , resultando rating <u>Baa</u> ; y Finalmente se tomaron las <u>PD's</u> históricas asociadas a esta clasificación; para la LGD se tomaron las tasas de recupero históricas.	(1.839)
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13)	El Fondo analizo la naturaleza del activo y la exposición al riesgo de crédito	El fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones por montos significativos.
Saldos de caja y bancos	(7)	Se evaluó que todos los saldos en bancos tiene un riesgo crediticio bajo dado que ellos son mantenidos con instituciones bancarias de buena reputación	

Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financieros designado a valor razonable con cambios en resultados atribuible a cambios en riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo in otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros del Fondo.

3.2.7 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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

3.2.8 Compensación

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

3.3 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 surgidas a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

Se considera como efectivo y efectivo equivalente, los saldos mantenidos en caja y bancos, de alta liquidez, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo más propósitos de inversión. Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas, suscritas y pagadas se clasifican como patrimonio de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero y el marco normativo vigente. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El reglamento ya no considera disminuciones de capital.

El Fondo podrá efectuar disminuciones parciales de su capital por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una asamblea de aportantes hasta el 100% de las cuotas suscrita y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el reglamento interno en el número 2 del título X.

3.6 Ingresos y pérdidas financieras

Los ingresos se componen por ingresos de intereses en fondos invertidos, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo.

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo N°80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la política de reparto de beneficios del Reglamento Interno del Fondo y a lo acordado en asamblea ordinaria de aportantes, donde se deberán aprobar los Estados Financieros correspondientes y por consiguiente definir el monto del dividendo definitivo a distribuir.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” durante el ejercicio, pudiendo la administradora distribuir libremente un porcentaje superior. 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 pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en el artículo 81 de la Ley 20.712 Capítulo IV, respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo.

Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

3.9 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo no ha identificado información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

3.10 El Estado de Flujo de Efectivo considera los siguientes conceptos

(i) Flujos operacionales

Flujos de efectivo originados por las operaciones normales del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

(ii) Flujos de financiamiento

Flujos de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

(iii) Flujos de inversión

Flujos de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes al efectivo que no sean parte de la operación.

3.11 Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiaria y Asociadas)

Las sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o de cualquier otro medio se contabiliza por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en este tipo de sociedades incluirá el

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

goodwill o plusvalía comprada identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por el deterioro acumulado.

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 constituye resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales.

Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las prácticas adoptadas por el Fondo, se modifican las prácticas contables de las asociadas.

Nota 4 Cambios Contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior. Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019, descritas en la Nota 3.1.1 “Normas, Enmiendas e interpretaciones” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros.

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2019, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez el 09 de julio de 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte N°555, Piso 14, Las Condes y en el sitio web www.cgcompass.com.

El objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje no turísticos y/o locales comerciales asociados a proyectos de renta residencial, entre otros (los "Proyectos Inmobiliarios"), mediante contratos de arrendamiento, de servicios de hospedaje, prestación de servicios u otro tipo de contratos que pudieran generar rentas futuras e ingresos complementarios. Los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en el sector oriente de Santiago (comunas de Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea) y en determinadas zonas de la comuna de Santiago orientadas a segmentos socioeconómicos medios-altos.

De este modo, el Fondo busca generar indirectamente el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios que conformen un portafolio estabilizado y diversificado de propiedades en arriendo, que sean atractivas para inversores de largo plazo.

Con la finalidad de dar cumplimiento a su objetivo de inversión, el Fondo podrá constituir, participar o invertir en sociedades que inviertan o desarrollen Proyectos Inmobiliarios.

Adicionalmente el Fondo podrá invertir en cualquier otro instrumento que esté autorizado conforme a lo dispuesto en este Reglamento Interno y las disposiciones legales vigentes.

Para efectos de materializar el objeto indicado, el Fondo podrá invertir indirectamente en los Proyectos Inmobiliarios a través de la inversión en acciones o instrumentos emitidos por sociedades constituidas en Chile, que inviertan o desarrollen a su vez Proyectos Inmobiliarios. Asimismo, para el cumplimiento de su objetivo de inversión el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades.

Adicionalmente y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá invertir en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

- (1) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos;
- (2) 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; y
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

Los instrumentos de deuda indicados en el numeral 2.2 precedente, deberán contar con una clasificación de riesgo BBB- y N-5 o superiores a ésta. Los otros instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar con clasificación de riesgo.

El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional.

Las monedas de denominación de los instrumentos, corresponderán a aquellas en las que se expresen las inversiones del Fondo de acuerdo a lo señalado en el presente numeral.

El Fondo tiene contemplado invertir en instrumentos denominados en pesos moneda nacional y podrá mantener hasta el 100% de su activo en dicha moneda o invertir en instrumentos denominados en dicha moneda.

No se contemplan límites para la duración de los instrumentos en los cuales invierta el Fondo. Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo medio, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte.

El Fondo no tiene objetivos garantizados en términos de rentabilidad y seguridad de sus inversiones.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

El Fondo podrá invertir en cuotas de fondos mutuos, sin que existan límites de inversión y de diversificación específicos que éstos deban cumplir, salvo las condiciones establecidas en el número 3 del numeral 3.1. Siguiendo del reglamento interno. Dichos fondos podrán ser de aquellos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, sujeto a los límites del numeral TRES del reglamento interno.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos por personas relacionadas a la Administradora, en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley y en la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión, sujeto a los límites del numeral TRES del reglamento interno.

Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se valorarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board ("IASB"), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión.

Límite máximo de inversión por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo:

(1) Acciones emitidas por emisores nacionales cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Superintendencia; 100%

(2) Bonos, efectos de comercio, pagarés y otros títulos de crédito o de deuda, emitidos por emisores nacionales cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; 100%

(3) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos; 20%

(4) 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; 20%

(5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de bancos o garantizados por éstos; 20%

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en este numeral TRES, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 80% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) y (2) de la enumeración anterior. Por ello, el 20% restante de los activos del Fondo, podrá invertirse, dependiendo de las condiciones de mercado, en los instrumentos indicados en los números (3) al (5), ambos inclusive, de la numeración anterior.

Los límites indicados en el presente numeral TRES no se aplicarán (i) durante los primeros 12 meses contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo; (ii) por un período de 9 meses luego de: /a/ haberse enajenado o liquidado una inversión relevante del Fondo; o /b/ haberse recibido por el Fondo una devolución de capital, distribución de dividendos o cualquier tipo de repartos desde los fondos o sociedades en las que invierta o a partir de los instrumentos en los que invierta; en cualquiera de estos casos, que representen más del 15% del patrimonio del Fondo; (iii) por un período de 6 meses luego de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 15% del patrimonio del mismo; y (iv) durante el período de liquidación del Fondo.

Límites máximos de inversión por emisor de cada instrumento respecto del activo total del Fondo:

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

- (1) Instrumentos de deuda o de capitalización emitidos por un mismo emisor que participe o desarrolle de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%;
- (2) Cuotas de un mismo fondo mutuo: 20%;
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de un mismo banco o garantizados por éste: 20%;
- (4) Conjunto de 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: 20%; y
- (5) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: 100%.

Si se produjeran excesos de inversión, estos deberán ser regularizados en los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible. La Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

No se contempla la realización de operaciones de derivados, venta corta y préstamos de valores, de retroventa o retrocompra o de otro tipo. Lo anterior, sin perjuicio de las operaciones que puedan efectuar las sociedades o fondos en los que invierta el Fondo.

Para la inversión indirecta del Fondo en los Proyectos Inmobiliarios, la Administradora podrá, por cuenta del Fondo, celebrar todo tipo de acuerdos, pactos y contratos, quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.

Nota 6 Administración de riesgos

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno de Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión (el "Fondo"), el objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, arriendo de oficinas y/o establecimientos comerciales, entre otros (los "Proyectos Inmobiliarios"), mediante contratos de arrendamiento, de servicios de hospedaje, prestación de servicios u otro tipo de contratos que pudieran generar rentas futuras e ingresos complementarios. De este modo, el Fondo busca generar indirectamente el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios que conformen un portafolio estabilizado y diversificado de propiedades en arriendo, que sean atractivas para inversores de largo plazo.

En el contexto de la administración de riesgos, es importante señalar que la identificación de los riesgos está acotada principalmente a los activos inmobiliarios en los cuales el Fondo invierte de manera indirecta, sin perjuicio que también existen riesgos vinculados a las estructuras societarias creadas como vehículos de inversión para poder concretar las inversiones.

Sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no sean mencionados taxativamente en esta sección, los factores de riesgo identificados como los más relevantes para el Fondo son los siguientes:

(a) Riesgo de Mercado

Se entiende por riesgo de mercado, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los activos respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés, tasas de cambio o en el precio de los activos mantenidos en cartera por el Fondo. Conforme a la naturaleza de las inversiones que el Fondo realiza, éste último no asegura a sus Aportantes ni al público en general, ningún tipo de rentabilidad, retornos mínimos esperados o repartición de dividendos.

i. Riesgo de Precio:

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Definición: Se entiende por riesgo de precio, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los activos, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de los activos mantenidos en cartera por el Fondo.

Exposición: En esta etapa, los proyectos inmobiliarios en los cuales el Fondo tendrá una participación indirecta, se encuentran en etapa de pre desarrollo, por lo tanto, no se advierten actores de riesgo de precio.

En etapas siguientes, el Fondo podrá estar sujeto a cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo, entre otros, los costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precios, competencia, que podrían afectar negativamente la rentabilidad esperada del Fondo. La Administradora no podrá garantizar que la demanda, la competencia, o los niveles de rentabilidad que el sector ha presentado en los últimos años se mantengan.

Mitigación: Como se comentó anteriormente, los proyectos inmobiliarios se encuentran en etapa de pre desarrollo, por lo tanto, no se advierten factores de riesgo que puedan afectar la situación financiera del Fondo durante el período informado.

ii. Riesgo de tasa de interés

Definición: Corresponde a un riesgo de mercado asociado a cambios inesperados en las tasas de interés, que afecten el valor del patrimonio del Fondo.

Exposición: El Fondo no se encuentra expuesto directamente a este tipo de riesgo, por cuanto durante el período no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito. Por su parte, el Fondo mantiene al 30 de septiembre de 2019, un crédito emitido por la sociedad Antonio Bellet Renta SpA, de la cual es accionista en un 100%, y que corresponde al vehículo que destinará los recursos para efectuar las inversiones inmobiliarias. En esta etapa, los proyectos en los cuales el Fondo invertirá, se encuentran en etapa de pre desarrollo, por lo tanto, no se advierten factores de riesgo de tasa de interés.

iii. Riesgo de tipo de cambio

Definición: Corresponde a un riesgo de mercado asociado a la fluctuación en el tipo de cambio de una divisa respecto a otra.

Exposición: Durante el período, el Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto no mantuvo activos o pasivos expresados en una moneda extranjera distinta a la moneda funcional peso chileno.

(b) Riesgo de Liquidez

Definición: El riesgo de liquidez se traduce en la incapacidad que puede enfrentar el Fondo, de cumplir en tiempo y forma con los compromisos contractuales asumidos con sus clientes, debido a la diferencia de tiempo que media entre los ingresos por venta y las disminuciones de capital del Fondo.

Exposición: Al 30 de septiembre de 2019, el fondo mantenía un 0,30% de su total de activos en activos considerados de alta liquidez, incluida las cantidades mantenidas en caja y bancos.

Mitigación: Con el objeto que el Fondo pueda cumplir con las obligaciones derivadas del pago de disminuciones de capital y/o pago de beneficios, éste tiene como política mantener a lo menos un 0,001% de los activos del Fondo en activos líquidos, entendiéndose que tiene tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, (i) cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen periodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos, (ii) 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, y (iii) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas, con vencimiento menor a un año.

(c) Riesgo de Crédito:

Definición: Se entiende por riesgo de crédito, la posibilidad de pérdida a la que se expone el Fondo, debido al incumplimiento del

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

prestatario o la contraparte en operaciones directas, indirectas que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas con el Fondo.

Exposición: En esta etapa, los proyectos en los cuales el Fondo invertirá, se encuentran en etapa de pre desarrollo, por lo tanto, no se advierten factores de riesgo de crédito asociados a los proyectos. Por su parte, el Fondo mantiene un crédito emitido por la sociedad Antonio Bellet Renta SpA, de la cual es accionista en un 100%, y que corresponde al vehículo que destinará los recursos para efectuar las inversiones inmobiliarias. La exposición que mantiene el Fondo en dicho pagaré es la siguiente:

Emisor Pagaré	Monto valorizado M\$	% sobre total activos del Fondo	% sobre participación del capital de emisor
Antonio Bellet Renta SpA	4.717.839	83,4270%	100%
Total	4.717.839	83,4270%	100%

Mitigación: El Fondo tiene una participación del 100% del capital del emisor y por lo tanto representa el único acreedor del mismo. En atención a que el crédito emitido pagará capital e intereses al vencimiento (año 2027), el riesgo de crédito sería equivalente al riesgo de default que eventualmente pudiera sufrir el emisor.

(d) Riesgo Valorización

No existe un mercado establecido para valorizar las participaciones del Fondo en las sociedades que participan o desarrollan de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios, y es posible que no haya compañías comparables para las que existan valorizaciones en los mercados públicos. Además, en determinados casos, un evaluador independiente podría no tener acceso a toda la información relevante para un análisis de valorización. En consecuencia, la valorización de las acciones de las sociedades, podría estar basada en información imperfecta y sujeta a incertidumbre inherente.

(e) Escasez de información de mercado

En términos generales, la información respecto del mercado de renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, arriendo de oficinas y/o establecimientos comerciales, es considerada escasa y requiere de mayor investigación, supuestos y juicios de valor que en otros mercados, por parte del Administrador y del Equipo de Inversiones.

(f) Riesgo inflacionario

Si bien el modelo de inversión pretendido por el Fondo, asume una inflación moderada de los precios internos, un proceso de deflación o de alta inflación pudiera tener impactos negativos en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios en que invierte indirectamente el Fondo.

(g) Riesgo de Pérdida de Valor de las Inversiones Realizadas

Las inversiones que el Fondo realice de manera indirecta en activos inmobiliarios, conllevan el riesgo de que, una vez realizada la inversión, el administrador de los proyectos inmobiliarios no sea capaz de encontrar los mecanismos u oportunidades que sean atractivos para llevar a cabo su venta y, específicamente, que el valor comercial del activo a ser vendido esté por debajo del valor esperado, situación que podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. El Fondo considera, entre otras alternativas, llevar a cabo la salida pública de los Inversionistas en el mediano plazo, por lo que una reducción en la demanda de otros inversionistas por este tipo de activos al momento de la salida, pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.

(h) Riesgo de identificación y concreción de oportunidades de inversión

El Fondo enfrenta el riesgo de que no se identifiquen y concreten adecuadas oportunidades de inversión durante su vigencia. Este riesgo podría ser acentuado por variaciones en los niveles de competencia por potenciales transacciones y, por ende, la

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

existencia de avalúos más altos y consecuentemente, la disminución de buenas oportunidades de inversión para el Fondo.

Es posible que las entidades constituidas para la inversión en activos inmobiliarios, no logren invertir la totalidad de los recursos si no encuentran oportunidades de inversión adecuadas para el cumplimiento de su estrategia, o no logran cerrar dichas compras dentro de los plazos pactados para ello, por razones de negociación, auditoría o precio, entre otras. También existe el riesgo que se realicen gastos de auditoría de los inmuebles, o depósitos o primas de opciones, y que los mismos no se puedan recuperar en caso de que no se concreten las transacciones.

(i) Rentas de mercado y éxito comercial

Al desarrollar proyectos que se rentarán principalmente una vez terminada la construcción, existe el riesgo de que las rentas efectivas sean diferentes a los supuestos y proyecciones utilizadas al momento de evaluar el proyecto inmobiliario respectivo. Adicionalmente, las tasas de ocupación de los bienes inmuebles, dependen de las condiciones de mercado y el éxito comercial de los proyectos y pueden ser distintas a las proyectadas por el Administrador, afectando la rentabilidad de los proyectos en los que invertirá indirectamente el Fondo.

(j) Riesgo de Cambios en el Equipo de Gestión

Las inversiones en el Fondo asumen el riesgo de que, en el transcurso de la vigencia del mismo, se presenten cambios en el Equipo de Inversiones, en el personal del Administrador, o en otros miembros del equipo de gestión que puedan afectar la capacidad del mismo para identificar, adquirir, desarrollar, gestionar y disponer de dichas inversiones y que, por ende, se reduzca la rentabilidad esperada del Fondo.

(k) Riesgo de Baja Diversificación

Tomando en consideración el tamaño del Fondo y la estrategia enfocada al tipo de producto y ubicación de los mismos, se puede considerar que el Fondo no reúne las características necesarias para ser considerado como un Fondo diversificado y, por lo tanto, (i) cualquier factor que afecte a este tipo de inversiones puede afectar a la mayoría de los Bienes Inmuebles propiedad, desarrollados o a desarrollarse; y (ii) el desempeño negativo en uno de los Bienes Inmuebles puede afectar significativamente la rentabilidad en su conjunto.

(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial

Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto a ser desarrollado. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual, y, por lo tanto, que dicho aumento en la competencia pueda impactar de manera negativa los rendimientos del Fondo respecto de las proyecciones.

Según las estimaciones realizadas, el tipo de proyectos en que planea invertir el Fondo, cuentan con una relación calidad-precio competitiva. No obstante, la existencia de competidores actuales y potenciales en su segmento de actividad, podría afectar su participación de mercado e impactar en su desempeño comercial futuro.

(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda

El sector inmobiliario es dinámico, y si bien se contará con un equipo de gestión profesional, el Fondo puede enfrentar dificultades futuras para adaptar las inversiones realizadas por el mismo a cambios en la demanda o la competencia, afectando negativamente su rentabilidad.

(n) Riesgo de Retornos Esperados

El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que calcule el Administrador. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de crecimiento futuro, proyecciones de tasas de interés, estimaciones del

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

comportamiento del mercado correspondiente, entre otras. El desempeño futuro de estas variables será incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por el Administrador. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por el Administrador e informados a los Inversionistas.

(o) Riesgo de retraso de Obtención de Aportes

Cualquier demora o falta en la efectiva aportación de recursos por parte de algún Inversionista, podrá implicar una dilución significativa en la participación de dicho Inversionista. En caso de que algún Inversionista no pudiera realizar las inversiones durante el plazo correspondiente, conforme a lo pactado, y las inversiones realizadas por el resto de los Inversionistas en conjunto con las inversiones disponibles provenientes de endeudamiento bancario u otro tipo de endeudamiento, no fuera suficiente para cubrir el monto correspondiente al Inversionista moroso, el Fondo podrá encontrarse impedido de dar cumplimiento al pago de sus obligaciones, y por lo tanto podrá estar sujeto a penalidades que puedan afectar materialmente las distribuciones de los Inversionistas.

(p) Administración de los Bienes Inmuebles

Los proyectos serán desarrollados y administrados por equipos de gestión profesionales, ya sean Personas o sociedades relacionadas con el Administrador, o bien, terceras Personas o sociedades ajenas a éste. Sin embargo, existe el riesgo de que dichos gestores tomen decisiones equivocadas, sean negligentes o se vean incapacitados para actuar de forma adecuada en sus funciones, o que los controles establecidos por el Administrador respecto de aquéllos sean insuficientes, lo cual podría resultar en un impacto negativo en el éxito de los proyectos inmobiliarios en los cuales invierte indirectamente el Fondo.

(q) Costos de Construcción y Operación

Para la construcción de los proyectos inmobiliarios en que invertirá indirectamente el Fondo, resulta necesaria la contratación de terceras empresas constructoras y la compra de insumos e instalación de diversos equipos y bienes de capital. Estos insumos y equipos se adquirirán a empresas no relacionadas con el Fondo, lo que implica riesgos en el correcto desempeño y cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de dichos terceros en la prestación de los servicios y en el suministro y disponibilidad de los insumos, riesgos que pueden ser ajenos al Fondo.

Los aumentos en los costos de los materiales y mano de obra, así como imprevistos durante el proceso de construcción, suministro, o errores en el diseño o en la construcción de los proyectos inmobiliarios, pueden resultar en sobrecostos o en atrasos en el tiempo de conclusión de las obras y consecuentemente, afectar negativamente la rentabilidad de los proyectos en que invierte indirectamente el Fondo. Adicionalmente, las variaciones en los costos de los salarios, insumos y otros gastos involucrados en la operación de los proyectos pueden afectar el ingreso neto de las propiedades que indirectamente invierte el Fondo.

(r) Capacitación de Mano de Obra

La operación de los inmuebles requiere la capacitación de mano de obra especializada. Podrían existir dificultades para acceder en el futuro a personal capacitado, que se genere alta rotación de personal, o sufrir ineficiencias en la operación debido a la curva de aprendizaje de la mano de obra.

(s) Cobertura de las Pólizas de Seguro

Sobre las propiedades a ser desarrolladas, se mantienen los seguros correspondientes, sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, o bien, que las aseguradoras resulten insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas de manera indirecta para el Fondo.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(t) Permisos y Licencias**

El desarrollo de los proyectos inmobiliarios en los que el Fondo invierte indirectamente, depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas o dificultades en los procedimientos para la obtención de los mismos pudieran resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo proyectado por el Fondo.

(u) Problemas con los Arrendatarios

Independiente de los procesos implementados para la correcta selección, aprobación, monitoreo y cobranza de los arrendatarios que renten unidades de los proyectos inmobiliarios, existe el riesgo de que no se puedan cobrar efectivamente las cantidades pactadas en los respectivos contratos de arrendamiento. Existe también el riesgo de que, en caso de realizar juicios de desalojo, las sentencias sean favorables para los arrendatarios, resultando afectada la capacidad de cobro de las rentas.

(v) Tasas e Impuestos

Las autoridades gubernamentales pueden modificar las tasas de impuestos aplicables al Fondo y/o a los bienes inmuebles en los cuales indirectamente invierten, cambiar la interpretación de su aplicación o imponer nuevos impuestos afectando los resultados netos proyectados por el Fondo respecto de dichos proyectos inmobiliarios.

(w) Riesgo de Litigios

En el curso normal de sus actividades, el Fondo podría ser objeto de procedimientos judiciales como demandas y litigios. El resultado de dichos procedimientos puede afectar negativamente el valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier procedimiento litigioso en contra del Fondo puede requerir de la atención y gestión por periodos considerables de tiempo por parte del Administrador, y la atención y el tiempo dedicado a los litigios pudiera ser desproporcionada en relación con los montos materia del correspondiente litigio. Las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de daños y perjuicios.

(x) Gestión sobre patrimonio legal mínimo

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 UF.

Al respecto, la Administradora monitorea diariamente a través de reportes de control de límites, que el patrimonio mínimo legal se esté cumpliendo, para actuar oportunamente frente a eventuales disminuciones.

Adicionalmente, la Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo. Dicha garantía fue constituida previo al depósito del reglamento interno, y debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 UF; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora.

Al 30 de septiembre de 2019, el patrimonio del Fondo era equivalente a 201.367 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Monedas	M\$	MUF
Aportes	5.949.024	212
Resultados acumulados	(194.637)	(7)
Resultados del ejercicio	(106.349)	(4)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	5.648.038	201

Dado que, al 30 de septiembre de 2019, el patrimonio de Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión era equivalente a 201.367 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712.

Al 30 de septiembre de 2019, los datos de constitución de garantía mediante póliza de seguro, tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	N° Póliza Vigente
Compass Desarrollo y Rentas II FI	10.01.19 – 10.01.20	10.000	803.716

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

Conceptos	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Banco en Dólares	17.220	114.577
Total	17.220	114.577

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activo:

Instrumento	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Activos no corrientes		
Títulos de deuda		
Otros títulos de deuda no registrados	4.717.839	4.526.147
Total activos financieros al costo amortizado	4.717.839	4.526.147

(b) Composición de la cartera:

Instrumento	30.09.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Activos no corrientes								
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda no registrados	4.717.839	-	4.717.839	83,4270	4.526.147	-	4.526.147	78,4761
Total	4.717.839	-	4.717.839	83,4270	4.526.147	-	4.526.147	78,4761

Corresponde a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en la sociedad filial Antonio Bellet Renta SpA y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo ésta una adecuada aproximación del valor justo.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado, continuación

El saldo al 30 de septiembre de 2019, está compuesto por el siguiente detalle:

Emisor	Fecha	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Antonio Bellet Renta SpA	29.09.2017	133.500	3,34%	29.09.2027
Antonio Bellet Renta SpA	11.11.2018	25.000	3,30%	16.11.2028
Total		158.500		

El saldo al 31 de diciembre de 2018, está compuesto por el siguiente detalle:

Emisor	Fecha	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
Antonio Bellet Renta SpA	29.09.2017	133.500	3,34%	29.09.2027
Total				

c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	4.526.147	3.608.420
Intereses y reajustes	191.692	232.934
Diferencias de cambio	-	-
Provisión por deterioro	-	(2.246)
Adiciones	-	687.039
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	4.717.839	4.526.147
Menos: Porción corriente	-	-
Porción no corriente	4.717.839	4.526.147

(*) Los saldos al 31 de diciembre de 2018, de los activos financieros a costo amortizado fueron ajustados por M\$2.246, por el reconocimiento de las pérdidas por el deterioro bajo NIIF 9.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet Renta SpA	Chile	\$	100,0000%	100,0000%	1.040.507	8.148.300	9.188.807	30.096	7.764.120	7.794.216	1.394.591	6.480	(21.623)	(15.143)
TOTAL						1.040.507	8.148.300	9.188.807	30.096	7.764.120	7.794.216	1.394.591	6.480	(21.623)	(15.143)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad Antonio Bellet Renta SpA al 30.09.2019

El Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2018 (*):

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet Renta SpA	Chile	\$	100,0000%	100,0000%	873.861	5.382.943	6.256.804	318.676	4.528.393	4.847.069	1.409.735	34.021	(52.901)	(18.880)
TOTAL						873.861	5.382.943	6.256.804	318.676	4.528.393	4.847.069	1.409.735	34.021	(52.901)	(18.880)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad Antonio Bellet Renta SpA al 31.12.2018.

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

El fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 30 de septiembre de 2019:

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet	1.126.824	-	-	-	-	-	(206.835)	919.989
TOTAL	-	1.126.824	-	-	-	-	-	(206.835)	919.989

(*) Corresponde a intereses por pagarés que mantiene SpA con Fondo de Inversión, neto del resultado del ejercicio

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	30.09.2019				
Antonio Bellet SpA	1.394.591	100	1.394.591	Intereses ejercicios anteriores (282.911)	-
				Intereses ejercicio 2019 (191.691)	-
TOTAL			1.394.591	(474.602)	919.989

El fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet Renta SpA	1.195.022	-	-	-	233.593	-	(301.791)	1.126.824
TOTAL	-	1.195.022	-	-	-	233.593	-	(301.791)	1.126.824

(*) Corresponde a intereses por pagarés que mantiene SpA con Fondo de Inversión, neto del resultado del ejercicio

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación, continuación

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	30.09.2018				
Antonio Bellet SpA	1.409.734	100	1.409.734	Intereses ejercicios anteriores (49.976)	-
				Intereses ejercicio 2019 (232.934)	-
TOTAL			1.409.734	(282.910)	1.126.824

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene Ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene préstamos.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene Otros pasivos financieros.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Abogados y Legales	-	1.204
Comité de vigilancia	-	1.102
Registro de aportantes	-	262
CMF	-	204
Auditoría	1	1.847
Total	1	4.619

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 3 meses).

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación**(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación**

Detalle al 30.09.2019

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoria externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	1	-	1
Total					-	-	-	-	1	-	1

Detalle al 31.12.2018

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Servicios profesionales											
Legales y notariales	79.806.660-9	B&E Abogados Ltda	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.204	-	1.204
Auditoría	89.907.300-2	KPMG Audi. Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.847	-	1.847
Comité de vig.	14.482.238-2	Roger Morgrovejo	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.102	-	1.102
DCV Registros	96.964.310-3	DCV Registros S.A	Chile	Pesos	-	-	-	-	262	-	262
CMF	60.810.000-8	CMF	Chile	Pesos	-	-	-	-	204	-	204
Total					-	-	-	-	4.619	-	4.619

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	30.09.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	7.009	8.542
Total	7.009	8.542

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de septiembre de 2019 y diciembre de 2018, las cuales son pagadas a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros activos.

(b) Otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros pasivos.

Nota 21 Intereses y reajustes

La composición del rubro intereses y reajustes, comprende los siguientes montos:

Concepto	30.09.2019	30.09.2018	01.07.2019 al 30.09.2019	01.07.2018 al 30.09.2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos financieros a costos amortizado				
Intereses y reajustes	191.691	167.817	62.118	58.372
Total	191.691	167.817	62.118	58.372

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 330.000 de cuotas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (300.000 Serie A, 30.000 Serie E), con un valor de \$25.167,2674 por cuota para la serie A, y \$25.167,0063 por cuota para la serie E. al 30 de septiembre de 2019, (\$25.641,1536 por cuota para la serie A, y \$25.641,0115 por cuota para la serie E. al 31 de diciembre de 2018).

Al 30 de septiembre de 2019:

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2019, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2019	30.972	222.505	222.505	253.477

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	30.972	222.505	222.505	253.477
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30.09.2019	30.972	222.505	222.505	253.477

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 30 de septiembre de 2019.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Serie E:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 30 de septiembre de 2019 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
30.09.2019	267	1.915	1.915	2.182

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	267	1.915	1.915	2.182
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 30.09.2019	267	1.915	1.915	2.182

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 30 de septiembre de 2019.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2018	29.748	222.505	222.505	252.253

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 28.09.2018	72.695	179.951	179.951	252.646
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	(42.947)	-	-	(42.947)
Saldo al cierre 31.12.2018	29.748	222.505	222.505	252.253

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2018.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Serie E:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2018	257	1.915	1.915	2.172

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 28.09.2018	626	1.549	1.549	2.175
Emissiones del período	-	-	366	366
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	(369)	-	-	(369)
Saldo al cierre 31.12.2018	257	1.915	1.915	2.172

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2018.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los aportantes durante el período terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	(1,8481)	(2,8145)	(5,5650)
SERIE A	Real	(3,5374)	(5,2090)	(10,2507)

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE E	Nominal	(1,8486)	(2,8151)	(5,5659)
SERIE E	Real	(3,5379)	(5,2097)	(10,2517)

- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuota convertidos a unidades de fomento (UF).
- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- La rentabilidad de los últimos 12 meses corresponde a períodos móviles.
- El Fondo no presenta rentabilidad para los últimos 24 meses, ya que inició operaciones el 28 de septiembre de 2018.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

A continuación, se presenta la tasa interna de retorno (TIR) del fondo al 30 de septiembre de 2019, la cual considera los flujos de caja desde el inicio de operaciones del fondo y captura todos los eventos de capital con efecto en valor cuota.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo, continuación

Serie	TIR
A	(2,85)%
E	(2,85)%

Nota 25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondo de inversión a informar.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene excesos de inversión a informar.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones a informar.

Nota 28 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 30 de septiembre de 2019:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	5.637.828	100,0000	99,6955	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	5.637.828	100,0000	99,6955	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2018:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	5.652.971	100,0000	98,0134	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	5.652.971	100,0000	98,0134	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración por Administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual que se indica a continuación, calculada sobre la parte del patrimonio del Fondo que corresponda:

Serie	Remuneración Fija Anual (%)
A	Si el patrimonio del Fondo es menor o igual a 250.000 Unidades de Fomento, la remuneración fija anual ascenderá a un 1,4874% (IVA incluido). Si el patrimonio del Fondo es superior a 250.000 Unidades de Fomento, la remuneración fija anual ascenderá a un 1,1305% (IVA incluido), en lo que exceda a las 250.000 Unidades de Fomento.
E	Si el patrimonio del Fondo es menor o igual a 250.000 Unidades de Fomento, la remuneración fija anual ascenderá a un 1,4874% (exento de IVA). Si el patrimonio del Fondo es superior a 250.000 Unidades de Fomento, la remuneración fija anual ascenderá a un 1,1305% (exento de IVA), en lo que exceda a las 250.000 Unidades de Fomento.

El total de remuneración por administración del ejercicio finalizado al 30 de septiembre de 2019 ascendió a M\$ 75.783 (M\$75.548 al 30 de septiembre de 2018).

La Administración también podrá percibir una remuneración variable, la cual se devengará sólo una vez que el Fondo haya efectuado Distribuciones a los Aportantes por una cantidad equivalente al 100% del capital aportado al Fondo a través de suscripciones de cuotas (en Unidades de Fomento) más el Retorno Preferente. El monto de la remuneración variable se determinará dependiendo de la serie de cuotas del Fondo:

- a) Serie A: Una vez totalizadas las Distribuciones, corresponderá a la Administradora devengar una remuneración variable equivalente a un monto del 50% de cada Distribución, hasta completar el 23,8% IVA incluido, del total de Distribuciones correspondientes a la suma del Retorno Preferente y los montos devengados.
- b) Serie E: Una vez totalizadas las Distribuciones, corresponderá a la Administradora devengar una remuneración variable equivalente a un monto del 50% de cada Distribución, hasta completar el 20% exento de IVA, del total de Distribuciones correspondientes a la suma del Retorno Preferente y los montos devengados, la Administradora devengará una remuneración variable equivalente a un monto del 20% exento de IVA, de cada Distribución.

Al de 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta remuneración variable.

(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; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019, el detalle es el siguiente:

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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 (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,8533	1.915	-	-	1.915	48.195	0,8533
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	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 (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,8534	1.549	366	-	1.915	49.103	0,8533
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 30 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 30 de septiembre de 2019, la Administradora mantiene póliza de seguro N°803716, con la Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Banco Security	10.000	10.01.19-10.01.20

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración del mismo, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales.

Nota 31 Costos de transacción

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene costos de transacción a informar.

Nota 32 Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle de los otros gastos de operación es el siguiente:

Tipo de Gasto	30.09.2019	30.09.2018	01.07.2019 al 30.09.2019	01.07.2018 al 30.09.2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Asesorías	4.546	-	-	-
DCV Registros	3.056	5.393	-	2.483
Publicaciones	179	500	-	143
Auditoría	-	1.846	-	1.828
CMF	209	201	209	-
Abogados	605	333	605	333
Derecho bolsa de comercio	166	-	166	-
Total	8.761	8.273	980	4.787
% sobre el activo del Fondo	0,1549	0,1741	0,1200	0,1007

Los gastos por asesorías corresponden a la elaboración del modelo del cálculo del deterioro recocado por El Fondo sobre los Activos Financieros a Costo Amortizado.

Nota 33 Información estadística

Al 30 de septiembre de 2019:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	25.585,1714	25.585,1714	5.692.829	7
SERIE A	Febrero	25.543,4847	25.543,4847	5.683.553	7
SERIE A	Marzo	25.497,3967	25.497,3967	5.673.298	7
SERIE A	Abril	25.426,6128	25.426,6128	5.706.240	7
SERIE A	Mayo	25.399,5573	25.399,5573	5.651.529	7
SERIE A	Junio	25.207,7430	25.207,7430	5.608.849	7
SERIE A	Julio	25.276,4209	25.276,4209	5.624.130	7
SERIE A	Agosto	25.214,1461	25.214,1461	5.610.274	7
SERIE A	Septiembre	25.167,2674	25.167,2674	5.599.843	7

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	25.585,0141	25.585,0141	48.995	1
SERIE E	Febrero	25.543,3128	25.543,3128	48.915	1
SERIE E	Marzo	25.497,2068	25.497,2068	48.827	1
SERIE E	Abril	25.426,4078	25.426,4078	48.692	1
SERIE E	Mayo	25.399,3373	25.399,3373	48.640	1
SERIE E	Junio	25.207,5112	25.207,5112	48.273	1
SERIE E	Julio	25.276,1744	25.276,1744	48.404	1
SERIE E	Agosto	25.213,8856	25.213,8856	48.285	1
SERIE E	Septiembre	25.167,0063	25.167,0063	48.195	1

Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	26.620,6642	26.620,6642	4.790.415	7
SERIE A	Febrero	26.537,5033	26.537,5033	4.775.450	7
SERIE A	Marzo	26.209,8942	26.209,8942	4.716.497	7
SERIE A	Abril	26.206,7406	26.206,7406	4.715.929	7
SERIE A	Mayo	26.151,0574	26.151,0574	4.705.909	7
SERIE A	Junio	26.083,3753	26.083,3753	4.693.729	7
SERIE A	Julio	26.031,7147	26.031,7147	4.684.433	7
SERIE A	Agosto	25.974,1145	25.974,1145	4.674.068	7
SERIE A	Septiembre	25.896,1184	25.896,1184	4.660.032	7
SERIE A	Octubre	25.851,6351	25.851,6351	4.652.027	7
SERIE A	Noviembre	25.760,0679	25.760,0679	5.731.744	7
SERIE A	Diciembre	25.641,1536	25.641,1536	5.705.285	7

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	26.620,6236	26.620,6236	41.235	1
SERIE E	Febrero	26.537,4538	26.537,4538	41.107	1
SERIE E	Marzo	26.209,8431	26.209,8431	40.599	1
SERIE E	Abril	26.206,6843	26.206,6843	40.594	1
SERIE E	Mayo	26.150,9916	26.150,9916	40.508	1
SERIE E	Junio	26.083,3002	26.083,3002	40.403	1
SERIE E	Julio	26.031,6314	26.031,6314	40.323	1
SERIE E	Agosto	25.974,0219	25.974,0219	40.234	1
SERIE E	Septiembre	25.896,0174	25.896,0174	40.113	1
SERIE E	Octubre	25.851,5236	25.851,5236	40.044	1
SERIE E	Noviembre	25.759,9436	25.759,9436	49.330	1
SERIE E	Diciembre	25.641,0115	25.641,0115	49.103	1

Nota 34 Información por segmentos

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta información por segmentos.

Nota 35 Sanciones

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 30 de septiembre de 2019, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

En el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del año 2018, no se cursaron sanciones a los directores y administradores de la sociedad administradora, sin perjuicio de haberse cursado la siguiente sanción a la sociedad administradora:

Fecha Resolución	14 de diciembre de 2018
N° Resolución	112-858-2018
Organismo Fiscalizador	Unidad de Análisis Financiero
Fecha notificación	24 de diciembre de 2018
Persona sancionada	Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos
Monto de la sanción en UF	30 UF
Causa de la sanción	<ul style="list-style-type: none">• No haber ejecutado programas de capacitación en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo a todos sus empleados durante el año 2015.• Que a la fecha de la fiscalización de la Unidad de Análisis Financiero ocurrida el año 2016, el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de la Administradora no contaba expresamente con normas de ética y conducta dirigidas a sus empleados relacionadas con la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. <p>La resolución se encuentra ejecutoriada, no habiéndose reclamado judicialmente.</p>

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo ha optado por no efectuar la valorización económica de sus cuotas, la cual es de carácter voluntario según lo indicado por la circular N°1258.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet Renta SpA	Chile	\$	100,0000%	100,0000%	1.040.507	8.148.300	9.188.807	30.096	7.764.120	7.794.216	1.394.591	6.480	(21.623)	(15.143)
TOTAL						1.040.507	8.148.300	9.188.807	30.096	7.764.120	7.794.216	1.394.591	6.480	(21.623)	(15.143)

(a) Información de subsidiarias o filiales (*)

Al 30 de septiembre de 2019:

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad Antonio Bellet Renta SpA al 30.09.2019

Al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.789.912-2	Antonio Bellet Renta SpA	Chile	\$	100,0000%	100,0000%	873.861	5.382.943	6.256.804	318.676	4.528.393	4.847.069	1.409.735	34.021	(52.901)	(18.880)
TOTAL						873.861	5.382.943	6.256.804	318.676	4.528.393	4.847.069	1.409.735	34.021	(52.901)	(18.880)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad Antonio Bellet Renta SPA al 31.12.2018.

(b) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(c) Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo no presenta juicios y contingencias.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

(d) Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 38 Hechos posteriores

Entre el 1° de octubre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	919.989	-	919.989	16,2685
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	4.717.839	-	4.717.839	83,4270
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	5.637.828	-	5.637.828	99,6955

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	167.817
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	167.817
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(206.835)	(218.410)
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	(206.835)	(218.410)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	191.691	-
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	191.691	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Arrendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(91.205)	(89.368)
Gastos financieros	(25)	(4)
Comisión de la Sociedad Administradora	(75.783)	(75.548)
Remuneración del comité de vigilancia	(6.636)	(5.543)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(8.761)	(8.273)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(106.349)	(139.961)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	30.09.2019	30.09.2018
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(298.040)	(139.961)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	167.817
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(206.835)	(218.410)
Gastos del ejercicio (menos)	(91.205)	(89.368)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(242.774)	(47.433)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	59.016	(41.980)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	59.016	(41.980)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(301.790)	(5.453)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(301.790)	(5.453)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(540.814)	(187.394)

HECHOS RELEVANTES

RUN Fondo : 9502-8
Nombre Fondo : Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de inversión
Nombre Sociedad Administradora: Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos

Con fecha 10 de enero de 2019, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2019 y hasta el 10 de enero de 2020, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Con fecha 24 de abril de 2019, se realizaron Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes se acordaron las siguientes materias:

- Designar a los miembros del comité de vigilancia para el ejercicio del año 2019, quedando constituido por los señores Homero Iraguen Toral, Ricardo Ortúzar Cruz y Valentín Délano Larson.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada, como auditores externos del Fondo para el ejercicio 2019.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó la siguiente materia:

- Modificar el texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a: /i/ Normas de Gobierno Corporativo; y /ii/ Aumentos y Disminuciones de Capital.

Con fecha 9 de julio de 2019, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 24 de abril de 2019. Dicho reglamento entró en vigencia a partir del día 24 de julio de 2019

Al 30 de septiembre de 2019, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.



**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPASS DESARROLLO Y RENTAS II FONDO DE INVERSION**

Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 30 de septiembre de 2018

INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, para los períodos comprendidos entre enero a septiembre de 2019, enero a septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

Indicador		Unidad	ENE - SEP 2019	ENE - SEP 2018	VARIACIÓN	VARIACIÓN %	ENE - SEP 2019	ENE - DIC 2018	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
Liquidez	Liquidez Corriente	Veces	2,46	0,01	2,45	24.500,00%	2,46	8,710	(6,25)	(71,76)%
	Razón Ácida	Veces	2,456	0,007	2,449	34.985,714%	2,456	8,706	(6,250)	(71,79)%
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Veces	0,0012	0,0113	(0,0101)	(89,38)%	0,0012	0,0023	0,0011	(47,83)%
	Proporción Deuda Corto Plazo	%	0,12%	1,12%	(1,00)%	(89,29)%	0,12%	0,23%	0,11%	(47,83)%
	Cobertura Gastos Financieros	Veces	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados	Resultado Operacional	M\$	(15.144)	(50.593)	35.449	70,07%	(15.144)	(69.263)	54.119	(78,14)%
	Gastos Financieros	M\$	(25)	(4)	(21)	(525,00)%	(25)	(54)	29	(53,70)%
	Resultado no Operacional	M\$	(91.205)	(89.368)	(1.837)	(2,06)%	(91.205)	(126.078)	34.873	27,66%
	Utilidad del Ejercicio	M\$	(106.349)	(139.961)	33.612	24,02%	(106.349)	(195.341)	88.992	(45,56)%
Rentabilidad	Rentabilidad de Patrimonio	%	(1,87)%	(2,93)%	1,06%	36,18%	(1,87)%	(3,69)%	1,82%	(49,32)%
	Rentabilidad sobre los activos	%	(1,86)%	(2,91)%	1,05%	36,08%	(1,86)%	(3,67)%	1,81%	(49,32)%
	Utilidad (+), Pérdida (-) por Cuota	M\$	(0,4739)	(0,7711)	0,2972	(38,54)%	(0,4739)	(0,8704)	0,3965	(45,55)%

Análisis Liquidez

- a) Razón de liquidez: (Total Activos corriente / Total Pasivos corriente)
- b) Razón Ácida: (Activos más líquidos (Caja +CFM) / Pasivo corriente)

Análisis Endeudamiento

- a) Razón de endeudamiento: (Pasivo corriente + no corriente / Patrimonio)
- b) Proporción deuda corto plazo (Total Pasivo corriente / Total pasivos)
- c) Cobertura Gastos Financieros (Resultados realizados y devengados /gastos financieros)

Análisis Resultado

- a) Resultado operacional: (Resultado realizado de inversiones + Utilidad y Pérdida no realizada de inversiones)

Análisis Rentabilidad

- a) Rentabilidad del patrimonio: (Utilidad del ejercicio / patrimonio del ejercicio anterior más patrimonio ejercicio actual dividido por dos)
- b) Rentabilidad sobre los activos: (Utilidad del ejercicio / total activos del ejercicio anterior más total activos ejercicio actual dividido por dos)
- c) Utilidad del ejercicio / N° cuotas

I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS PERIODOS SEPTIEMBRE 2019/ DICIEMBRE 2018 / SEPTIEMBRE 2018

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

Los ratios de liquidez tanto de razón corriente como de razón ácida aumentaron en relación al mismo periodo del año anterior debido principalmente a un mayor saldo de activos corrientes.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y porcentaje de deuda de corto plazo:

Este indicador disminuyó principalmente debido a un mayor monto de aportes realizados en el fondo en relación al mismo periodo del año anterior.

Cobertura de gastos financieros y gastos financieros:

Durante este periodo, los gastos asociados fueron marginales para el análisis de este indicador.

3. RESULTADO

Resultado operacional:

La diferencia del resultado operación en relación al mismo periodo del año anterior se explica principalmente por un mayor valor en ingresos de intereses y reajustes del fondo.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una pérdida del ejercicio menor al mismo periodo del año anterior explicada principalmente por un mayor valor de intereses y reajustes mencionado anteriormente.

4. RENTABILIDAD

Rentabilidad del patrimonio, rentabilidad del activo y utilidad/pérdida por cuota:

La rentabilidad negativa del Patrimonio y del activo se explica por el mismo efecto en los cual se basa la utilidad del ejercicio.

I. ANÁLISIS DE MERCADO PERIODOS SEPTIEMBRE 2019/ DICIEMBRE 2018 / SEPTIEMBRE 2018

Demanda

En línea con lo que ha sucedido durante los últimos meses, la demanda por activos inmobiliarios debiese seguir incrementándose. Esto, dentro de un contexto de baja de tasas de financiamiento generalizada, impulsada por la baja en el costo de financiamiento y particularmente en la tasa de política monetaria del Banco Central.

Durante las primeras semanas de septiembre, las tasas de préstamos hipotecarios presentaron un descenso importante, promediando 2,14%.

Manteniendo los fundamentos del sector inalterados, la demanda proyectada por vivienda tendría un buen desempeño en el año en curso. Lo anterior se fundamenta en determinados factores impulsores de la demanda, como las tasas de interés ubicadas en mínimos históricos ya mencionada, la relajación de las exigencias bancarias para la obtención de crédito y las mayores facilidades por parte de las empresas inmobiliarias para financiar el pie exigido para firmar la promesa de compraventa y el atractivo de la compra para arriendo como activo de inversión de largo plazo.

Si bien este efecto en el mercado de venta podría señalar una eventual preferencia de los consumidores por la compra de activos inmobiliarios en vez de su arrendamiento, el alza en los precios de venta y el aumento en el nivel de inmigración del país podría eventualmente generar un efecto positivo en los precios de arriendo al aumentar la demanda por este tipo de formato.

Mercado del Arriendo

Durante los últimos meses, ha continuado la proliferación de proyectos inmobiliarios multifamily en el área Metropolitana de Santiago. Esta situación revela el fuerte interés de la industria en general (desarrolladores, fondos de inversión, operadores y empresas de administración) por participar en un nicho de actividad que brinda rentabilidades estables y de largo plazo con un riesgo medio a bajo.

En términos de ubicación, el 89% de las unidades en proyectos multifamily se concentran en las comunas de Santiago, Independencia y Estación Central, lo que está explicado por los atributos de centralidad de las comunas mencionadas. Por otro lado, este mercado se caracteriza por tener tipologías más pequeñas (el 97% de las unidades se concentran en tipologías de 2 o menos dormitorios).

Adicionalmente, en promedio, los proyectos alcanzan una altura de 17 pisos, donde las comunas de Santiago, Estación Central e Independencia promedian 18 pisos y en el resto de las comunas tan sólo de 13 pisos, indicando mayores densidades en las comunas con más participación.

Rentabilidad Bruta

Las cifras de retornos brutos del mercado de renta residencial siguen mostrando de manera general una tendencia a la baja y se espera que este efecto se mantenga en el tiempo. La explicación de ello tiene dos aristas; por un lado, los costos de financiamiento siguen impulsando la inversión en infraestructura y, por otro lado, la mayor cantidad de actores queriendo entrar a la industria ha generado una mayor competencia por adquirir terrenos atractivos donde construir.

Con todo, los precios de los terrenos han crecido sostenidamente en el tiempo, volviéndose una partida cada vez más relevante dentro de los presupuestos de los proyectos.

II. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS PERIODOS SEPTIEMBRE 2019/ DICIEMBRE 2018 / SEPTIEMBRE 2018

Flujo neto originado por las actividades de operación: Durante el periodo, hubo un flujo de caja negativo relacionado a la operación de \$97 millones. Este se explica principalmente por gastos de operación pagados.

Flujo neto originado por las actividades de inversión: No hubo nuevas inversiones durante el periodo.

Flujo neto originado por las actividades de financiamiento: La inexistencia de flujo se explica debido a que no hubo llamados de capital durante el periodo.

III. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO PERIODOS SEPTIEMBRE 2019/ DICIEMBRE 2018 / SEPTIEMBRE 2018

La información relativa al análisis de riesgo de mercado para este Fondo, se encuentra detallada en la Nota 6 "Administración de Riesgos" contenida en los presentes Estados Financieros.

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del total de activo del fondo
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)				
Activos financieros a costo amortizado	PTMO ABRENTAS	76789912-2	CL	OTROD	2027-09-29	1		0	133.500,00	UF	3,34	1	360	RL	3.996.539,00	\$\$	CL	70.6720
Activos financieros a costo amortizado	PTMO2 ABRENTAS	76789912-2	CL	OTROD	2028-11-16	1		0	25.000,00	UF	3,3	1	360	RL	721.900,00	\$\$	CL	12.7550
TOTAL															4.717.839,00			83,4270

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales

(2) En miles de la moneda funcional del fondo

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Código ISIN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
N/A	ANTONIO BELLET RENTA SPA	76789912-2	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones.	1.434.068,00	100	1.394.591,00	919.989,00	\$\$	CL	16,2685
TOTAL									919.989,00			16,2685

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales

(2) En miles de la moneda funcional del fondo

I. IDENTIFICACION DEL FONDO

NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFICDR2A-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	NA
NOMBRE GERENTE GENERAL	ALDUNCE PACHECO EDUARDO SEGUNDO
MONEDA FUNCIONAL	PESOS DE CHILE

II. APORTANTES

NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	DV	% PROPIEDAD
1 BICE VIDA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.656.410	5	17,0733
2 COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEG	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	99.012.000	5	17,0733
3 METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	99.289.000	2	17,0733
4 PRINCIPAL COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.588.080	1	17,0733
5 PENTA VIDA COMPAÑIA SEGUROS DE VIDA S.A.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.812.960	0	15,0000
6 BTG PACTUAL CHILE S.A. COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.418.751	2	15,0000
7 CIM CHILE SLP	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59.223.270	7	0,8533
8 COMPASS GROUP CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.804.330	7	0,8533
9				
10				
11				
12				

III. EMISION DE CUOTAS

TOTAL APORTANTES	8
CUOTAS EMITIDAS	300.000
CUOTAS PAGADAS	222.505
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	30.972
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	7
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	7
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	25.167,2674

IV. COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO**COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO**

NOMBRE INTEGRANTES COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO	RUT	DV	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
Iraguen Toral Homero Javier	15.127.853	1	24-04-2019	31-05-2020
Délano Larson Valentín Emilio	11.834.312	3	24-04-2019	31-05-2020
Ortúzar Cruz Ricardo Ignacio	12.855.410	6	24-04-2019	31-05-2020

AUDITORES EXTERNOS

NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	KPMG Auditores y Consultores Limitada
N° INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE EMPRESAS DE AUDITORIA EXTERNA	9

CLASIFICADORA DE RIESGO

CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE	N/A
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO	N/A
N° INSCRIPCION	N/A

V. OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2
NOMBRE EMISOR	Antonio Bellet Renta Spa
RUT EMISOR	76.789.912
Digito Verificador	2

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	M\$	M\$	M\$
OTROD	4.717.839	0	4.717.839

TOTAL EMISOR	4.717.839
--------------	-----------

% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	83,427
--------------------------------	--------


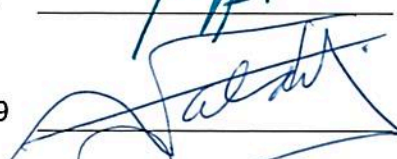
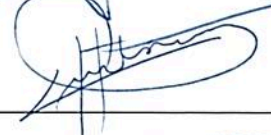
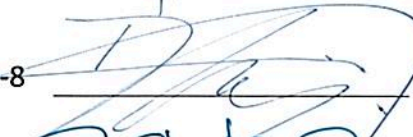

DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 20 de noviembre de 2019, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe, referido al 30 de septiembre de 2019, de acuerdo con el siguiente detalle:

- > Estado de situación financiera
- > Estado de resultados integrales
- > Estado de cambios en el patrimonio neto
- > Estado de flujo de efectivo, método directo
- > Estados complementarios
- > Notas a los Estados Financieros
- > Información del Fondo
- > Hechos Relevantes
- > Análisis Razonado
- > Carteras de inversiones
- > Otros Informes

Fondo	RUN
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7031-9
Compass Deuda Plus Fondo de Inversión	7200-1
Fondo de Inversión Compass Private Equity Partners	7202-8
Compass Private Equity III Fondo de Inversión	7251-6
Compass Private Equity IV Fondo de Inversión	7260-5
Compass Private Equity V Fondo de Inversión	7269-9
Compass Private Equity VII Fondo de Inversión	7281-8
Compass Private Equity X Fondo de Inversión	9081-6
Compass Private Equity XI Fondo de Inversión	9115-4
Compass Private Equity XII Fondo de Inversión	9167-7
Compass Private Equity XIII Fondo de Inversión	9257-6
Compass Private Equity XIV Fondo de Inversión	9288-6
Compass Private Equity XV Fondo de Inversión	9307-6
Compass Private Equity XVI Fondo de Inversión	9357-2

Fondo	RUN
Compass Private Equity XVII Fondo de Inversión	9416-1
Compass Private Equity XVIII Fondo de Inversión	9435-8
Compass Private Alternative Program Fondo de Inversión	9482-K
Compass Perú Fondo de Inversión	9174-K
Compass México I Fondo de Inversión	9175-8
Compass Global Investments Fondo de Inversión	9165-0
Compass Global Investments II Fondo de Inversión	9275-4
Compass Global Investments III Fondo de Inversión	9308-4
Compass Latam High Yield Fondo de Inversión	9311-4
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión	9290-8
Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión	9502-8
Compass Global Credit CLP Fondo de Inversión	9363-7
Compass Global Credit USD Fondo de Inversión	9364-5
Compass Private Debt II Fondo de Inversión	9324-6
Compass Argentina Fondo de Inversión	9524-9
Compass Latam Equity Fondo de Inversión	9522-2
Compass Private Debt III Fondo de Inversión	9479-K
Compass PCLO Private Debt Fondo de Inversión	9601-6
Compass Global Equity Fondo de Inversión	9095-6
Compass VEPF VII Private Equity Fondo de Inversión	9642-3
Compass PCRED Private Debt Fondo de Inversión	9634-2
Compass FRO III Private Equity Fondo de Inversión	9605-9
Compass SP VIII Private Equity Fondo de Inversión	9681-4
Compass Latam Corporate Debt Fondo de Inversión	9102-2
Compass Deuda Chilena USD Fondo de Inversión	9786-1
Compass BREP IX Real Estate Fondo de Inversión	9696-2

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	
Raimundo Valdés Peñafiel	Director	13.037.597-9	
Carlos Hurtado Rourke	Director	10.724.999-0	
Daniel Navajas Passalacqua	Director	12.584.959-8	
Alberto Etchegaray de la Cerda	Director	9.907.553-8	
Eduardo Aldunce Pacheco	Gerente General	12.634.252-7	