

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016
y por el período comprendido entre el 27 de abril
y el 31 de diciembre de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo, Método Indirecto

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión:

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en la Nota 2.1.

Énfasis en un asunto

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – estados complementarios

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



Juan Pablo Carreño C.

KPMG Ltda.

Santiago, 16 de febrero de 2017



COMPASS GROUP

Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN

Santiago, Chile

Al 31 de diciembre de 2016

Contenido

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo, Método Indirecto
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016



ACTIVOS	Notas	2016
		M\$
Activos corrientes		
Efectivo y efectivo equivalente	(6)	1.809
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a costo amortizado		-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Total activos corrientes		<u>1.809</u>
Activos no corrientes		
Activos financieros a costo amortizado	(9a)	4.454.712
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(10b)	1.449.628
Total activos no corrientes		<u>5.904.340</u>
Total activos		<u><u>5.906.149</u></u>
 PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Préstamos		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(12b)	17.768
Remuneraciones Sociedad Administradora	(15)	16.509
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Total pasivos corrientes		<u>34.277</u>
Total pasivos		<u><u>34.277</u></u>
 PATRIMONIO NETO		
Aportes		5.866.557
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		5.315
Dividendos provisorios		-
Total patrimonio neto		<u>5.871.872</u>
Total pasivos y patrimonio neto		<u><u>5.906.149</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016



	Notas	<u>2016</u>
		M\$
Ingresos de la operación:		
Intereses y reajustes	(19)	140.598
Ingresos por dividendos		-
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		17.483
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros		-
Total ingresos netos de la operación		<u>158.081</u>
Gastos:		
Remuneración del comité de vigilancia		-
Comisión de administración	(27)	(121.781)
Honorarios por custodia y administración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	(30)	(30.889)
Total gastos de operación		<u>(152.670)</u>
Utilidad de la operación		5.411
Costos financieros		<u>(96)</u>
Utilidad antes de impuesto		5.315
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		<u>5.315</u>
Otros resultados integrales:		
Ajustes por comisión		-
Total otro resultados integrales		-
Total resultado integral		<u><u>5.315</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016



	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$		Otras M\$				
Saldo inicial período actual 01.01.2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Aportes	5.866.557	-	-	-	-	-	-	-	5.866.557	
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.315	5.315	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final período actual 31.12.2016	5.866.557	-	-	-	-	-	-	5.315	5.871.872	

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

Por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016



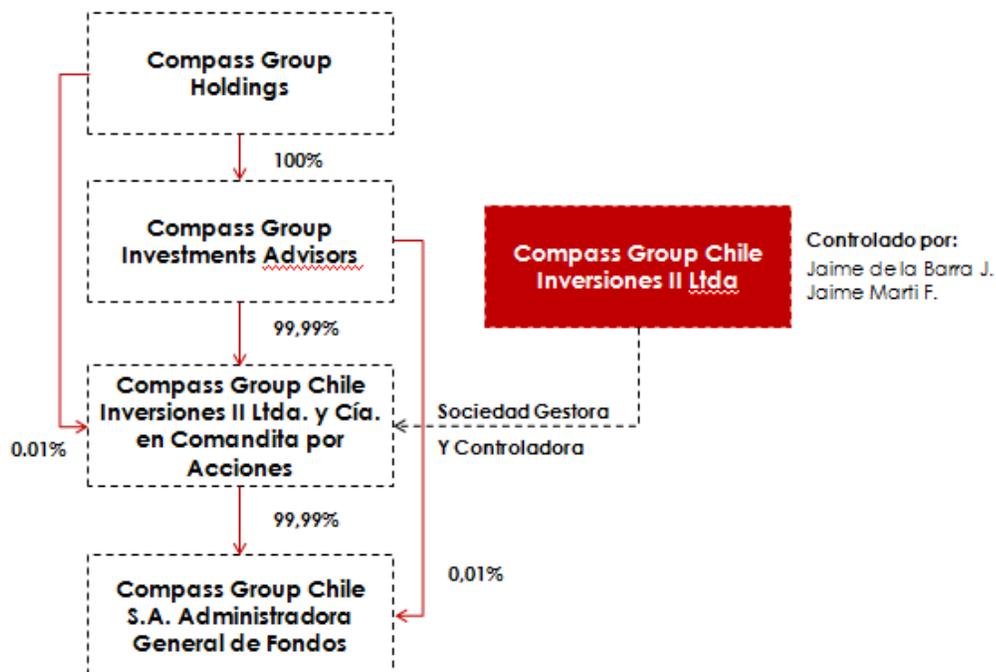
	2016
	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación	
Compra de activos financieros (-)	(15.136.226)
Venta de activos financieros (+)	9.387.669
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-
Otros gastos de operación pagados (-)	(116.191)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación	(5.864.748)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión	
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	-
Dividendos recibidos (+)	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Pago de Préstamo	-
Aportes	5.866.557
Repartos de patrimonio	-
Reparto de dividendos	-
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	5.866.557
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	1.809
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	1.809

Las notas adjuntas números 1 al 35 forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Compass Desarrollo y Rentas 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.



Nota 1 Información general, continuación

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 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 11 de octubre de 2016, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia.

El fondo inicia operaciones con fecha 27 de abril de 2016.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los siguientes nemotécnicos CFICGDRA-E y CFICGDRE-E. Al 31 de diciembre de 2016, 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 basadas 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 16 de febrero de 2017.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y el Estado de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 27 de abril y el 31 de diciembre de 2016.

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\$).

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

(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 son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de conversión.

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	31.12.2016 USD	31.12.2016 UF
Tipo de cambio	669,47	26.348,83

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:

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.
- 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 período 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 Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el Fondo

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N°592, se ha efectuado aplicación anticipada de la NIIF 9 para todos los ejercicios presentados, referidos a los criterios de clasificación y valorización de Instrumentos Financieros.

Esta Norma requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro.

Como es exigido por NIIF 9, los instrumentos de deuda son medidos a costo amortizado si y solo si (i) el activo es mantenido dentro del modelo de negocios cuyo objeto es mantener los activos para obtener los flujos de caja contractuales y (ii) los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto adeudado. Si uno de los criterios no se cumple, los instrumentos de deuda son clasificados a valor razonable con cambios en resultados. Al respecto, el modelo de negocios del Fondo, no persigue los objetivos para valorizar los instrumentos de deuda al costo amortizado, por lo tanto los valoriza a su valor justo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.2 Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2016

Nuevas Normas	
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 28, Inversiones en Asociadas. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 41, Agricultura, y NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo: Plantas que producen frutos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27, Estados Financieros Separados, Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

3.1.3 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22 : Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
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.
NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los periodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2017, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Estas nuevas disposiciones serán aplicadas a partir de su fecha de entrada en vigencia, aun cuando se permite su adopción anticipada. El fondo no planea adoptar estas normas anticipadamente.

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 medidos al costo amortizado en la fecha en que se liquidó. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

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

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.

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

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 pasivo menos los reembolsos del capital, 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.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización. Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

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 31 de diciembre de 2016

3.2.5 Identificación y medición de deterioro

El Fondo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que los activos financieros no llevados al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Los activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye: dificultad financiera significativa del prestatario o emisor, impagos o moras de parte del prestatario, reestructuración de un préstamo o avance por parte del Fondo en condiciones que de otra manera el Fondo no consideraría, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarrota u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en el Fondo, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos de los activos del Fondo.

La pérdida por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en el resultado y reflejadas en una cuenta de provisión contra préstamos y avances. El interés sobre el activo deteriorado continúa siendo reconocido mediante la reversión del descuento. Cuando ocurre un hecho posterior que causa que disminuya el monto de pérdida de deterioro, esta disminución en la pérdida de deterioro es reversada en resultados.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 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 extingue un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

3.2.7 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.

3.2.8 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Las cuentas por cobrar y documentos por cobrar y pagar por operaciones son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo, y 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 un valor razonable y posteriormente se muestran al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.3 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 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

3.4 Instrumentos financieros derivados

Los contratos de derivados financieros, que incluyen forwards de monedas extranjeras y unidades de fomento, swaps de monedas y tasa de interés son reconocidos al valor razonable en el estado de situación financiera. Los contratos de derivados se informan como un activo cuando su valor razonable es positivo y como un pasivo cuando éste es negativo, en los rubros de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Al momento de suscripción de un contrato de derivado, éste debe ser designado por el Fondo como instrumento derivado para negociación o para fines de cobertura contable.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no presenta derivados de cobertura.

3.5 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.6 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.

3.7 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas, suscritas y pagadas se clasifican como patrimonio. 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 ejecutar disminuciones voluntarias y 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.

3.8 Ingresos y gastos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen en resultado de acuerdo a la realización y devengo en el tiempo transcurrido, incluye 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 se registra en el resultado del Fondo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

Los gastos financieros, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.9 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. No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido 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**3.9 Dividendos por pagar, 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.

3.10 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en 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.

Por sus inversiones en el exterior, el Fondo podría incurrir en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital.

3.11 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 como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo ha establecido no presentar 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.

Nota 4 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 28 de enero de 2016 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte N°555, 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, 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.

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.

Nota 4 Política de inversión del Fondo, continuación

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

- (1) Cuotas de fondos de inversión nacionales que participen o desarrollen de alguna forma Proyectos Inmobiliarios; 100%.
- (2) Acciones emitidas por emisores nacionales cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, 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%.
- (3) Bonos, efectos de comercio y otros títulos de crédito o de deuda, emitidos por emisores nacionales cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia 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%.
- (4) 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; 30%.
- (5) 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; 30%.
- (6) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 30%.

Nota 5 Administración de riesgos

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno de Compass Desarrollo y Rentas 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:

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 factores de riesgo de precio.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(a) Riesgo de Mercado, continuación

i. Riesgo de Precio, continuación:

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 al 31 de diciembre de 2016 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, ni tampoco mantenía inversiones directas en instrumentos de deuda. 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: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto al 31 de diciembre de 2016, no mantenía 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 31 de diciembre de 2016, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,031% respecto a su total de activos.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(b) Riesgo de Liquidez, continuación

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, aquellos títulos de deuda que les quede menos de un año para su vencimiento, 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 e instrumentos emitidos por el Banco Central o Tesorería del Estado de Chile.

(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 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 invertido sus recursos en créditos emitidos por la sociedad Holley 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 dichos pagarés es la siguiente:

Emisor Pagaré	Monto valorizado M\$	% sobre total activos del Fondo	% sobre participación del capital de emisor
General Holley Renta Spa	4.454.712	75,4250%	100%
Total	4.454.712		

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 los créditos emitidos pagarán capital e intereses al vencimiento (año 2026), el riesgo de crédito sería equivalente al riesgo de default que eventualmente pudiera sufrir el emisor, pero que se mitiga considerando la participación mencionada.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación**(d) Riesgo Valorización (No auditado)**

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(h) Riesgo de identificación y concreción de oportunidades de inversión (No auditado), continuación

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial (No auditado), continuación

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 (No auditado)

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 (No auditado)

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 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 (No auditado)

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 (No auditado)

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.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(q) Costos de Construcción y Operación (No auditado)

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.

(r) Costos de Construcción y Operación (No auditado)

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.

(s) Capacitación de Mano de Obra (No auditado)

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.

(t) Cobertura de las Pólizas de Seguro (No auditado)

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.

(u) Permisos y Licencias (No auditado)

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.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(v) Problemas con los Arrendatarios (No auditado)

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.

(w) Tasas e Impuestos (No auditado)

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.

(x) Riesgo de Litigios (No auditado)

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.

(y) 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 Superintendencia en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros.

Nota 5 Administración de riesgos, continuación

(y) Gestión sobre patrimonio legal mínimo, continuación

Al 31 de diciembre de 2016, 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 FI	18/01/16 – 10/01/17	10.000	708403

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.12.2016 M\$
Efectivo en bancos	1.809
Total	1.809

Apertura por moneda

Apertura por moneda	31.12.2016 M\$
Efectivo en bancos \$	1.809
Total	1.809

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 9 Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera:

Entidades	2016			% sobre total activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
ACTIVOS CORRIENTES				
Títulos de deuda:				
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Títulos de deuda:				
Otros títulos de deuda no registrados	4.454.712	-	4.454.712	75,4250%
Sub-total	4.454.712	-	4.454.712	75,4250%
Total	4.454.712	-	4.454.712	75,4250%

Corresponden a la inversión vía títulos de deuda (pagarés) en la sociedad filial Holley Renta SpA y que requieren recursos para efectuar inversiones inmobiliarias, a una tasa de interés equivalente a 4,11% y 4% anual y cuya valorización se registra a costo amortizado, siendo esta una adecuada aproximación del valor justo, debido a que corresponden a operaciones de muy poca liquidez en el mercado.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 está compuesto por el siguiente detalle:

Emisor	Fecha	Monto UF	Tasa interés anual	Fecha vencimiento
General Holley Renta Spa	07/06/2016	134.000	4,11% simple	07/06/2026
General Holley Renta Spa	05/10/2016	31.600	4,00% simple	05/10/2026
Total		134.000		

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

Movimientos	2016 M\$
Saldo inicial	-
Adiciones	4.363.226
Intereses y reajustes	91.486
Cobro intereses	-
Nuevos títulos de deuda no registrados	-
Saldo final	4.454.712
Menos: Porción no corriente	-
Porción corriente	4.454.712

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no ha constituido provisión por deterioro de los activos financieros a costo amortizado.

Nota 10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

El fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2016

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	693.671	8.120.275	8.813.946	2.909.470	4.454.710	7.364.180	1.449.766	13.587	(13.449)	138
Total						693.671	8.120.275	8.813.946	2.909.470	4.454.710	7.364.180	1.449.766	13.587	(13.449)	138

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

El fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2016

Rut	Sociedad	Saldo Inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	-	-	-	-	1.449.628	-	-	1.449.628
Total		-	-	-	-	1.449.628	-	-	1.449.628

Nota 11 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

Nota 12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31.12.2016 M\$
Cuenta por pagar Administradora	15.949
Servicios Profesionales	
Auditoría	1.317
Registro Aportantes	502
Total	17.768

Detalle al 31.12.2016

Conceptos	País	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Cuenta por pagar									
Administradora	Chile	Pesos	-	-	-	-	15.949	-	15.949
Auditoría	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.317	-	1.317
Registro Aportantes	Chile	Pesos	-	-	-	-	502	-	502
Total						-	17.768	-	17.768

Nota 13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 14 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no presenta préstamos ni obligaciones bancarias vigentes.

Nota 15 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2016 M\$
Remuneración fija (*)	16.509
Total	16.509

(*) El saldo de la cuenta corresponde a la remuneración fija devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2016, que será pagada a la sociedad administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente

Nota 16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 17 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros activos.

(b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros pasivos.

Nota 18 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 19 Intereses y reajustes

Conceptos	31.12.2016 M\$
Intereses y reajustes	140.598
Total	140.598

Nota 20 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 10.000.000 de cuotas 31 de diciembre de 2016 (5.000.000 Serie A, 5.000.000 Serie E), con un valor de \$25.921,6490 por cuota para la serie A, y \$26.020,0434 por cuota para la serie E.

Al 31 de diciembre de 2016:

1. Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2016	187.108	218.099	218.099	405.207

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

	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 27.04.2016	-	-	-	-
Emisiones del período	408.266	218.099	218.099	626.365
Transferencias (*)	-	-	-	-
Disminuciones	(221.158)	-	-	(221.158)
Saldo al cierre 31.12.2016	187.108	218.099	218.099	405.207

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

(**) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2016

Nota 20 Cuotas emitidas, continuación

2. Serie E:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Emisión vigente	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2016	7.174	8.393	8.393	15.567

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

	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 27.04.2016	-	-	-	-
Emissiones del período	15.657	8.393	8.393	24.050
Transferencias (*)	-	-	-	-
Disminuciones	(8.483)	-	-	(8.483)
Saldo al cierre 31.12.2016	7.174	8.393	8.393	15.567

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

(**) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2016

Nota 21 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los aportantes durante el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

Nota 22 Rentabilidad del Fondo

Serie A:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses(*)
Nominal	-	-	-
Real (*)	-	-	-

(*) La unidad de reajuste utilizada corresponde al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

(*) El Fondo no presenta rentabilidad, ya que inició operaciones el 27 de abril de 2016.

Nota 22 Rentabilidad del Fondo, continuación

Serie E:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses(*)
Nominal	-	-	-
Real (*)	-	-	-

(*) La unidad de reajuste utilizada corresponde al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

(*) El Fondo no presenta rentabilidad, ya que inició operaciones el 27 de abril de 2016.

(**) Los valores cuota utilizados para el cálculo de la rentabilidad acumulada, no incluyen ajustes por dividendos distribuidos a los Aportantes.

Nota 23 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondo de inversión a informar.

Nota 24 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene excesos de inversión a informar.

Nota 25 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones a informar.

Nota 26 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2016:

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	5.904.340	100,0000%	99,9694%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	5.904.340	100,0000%	99,9694%	-	-	-

Nota 27 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	1,785% (IVA incluido)
E	1,5% (exento de IVA)

El total de remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2016 ascendió a M\$121.781.

Nota 27 Partes relacionadas, continuación

(a) Remuneración por Administración, continuación

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.

A la fecha de 31 de diciembre de 2016, 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% Sobre cuotas emitidas y pagadas 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 cuotas emitidas y pagadas al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	6.997	-	6.997	181.374	3,2082%
Personas relacionadas	-	-	3.581	-	3.581	92.825	1,6420%
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 28 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de diciembre de 2016, la Administradora mantiene póliza de seguro N°708403, 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	18.01.16 - 10.01.17

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 y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota 29 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene costos de transacción a informar.

Nota 30 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de los otros gastos de operaciones es el siguiente:

Tipo de gasto	31.12.2016	01.10.2016 al
	M\$	31.12.2016 M\$
Gastos legales y notariales	23.025	6.195
Registro de Aportantes	3.254	3.254
Auditorías	3.948	3.948
Publicaciones	143	143
Gastos SVS	519	-
Total	30.889	13.540
% sobre el activo del Fondo	0,5230%	0,2294%

Nota 31 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2016:

Serie A:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Abril	25.896,4600	25.896,4600	4.513.157	26
Mayo	25.894,8385	25.894,8385	4.512.875	26
Junio	25.880,1655	25.880,1655	4.510.318	26
Julio	25.923,8882	25.923,8882	4.517.937	26
Agosto	25.916,9026	25.916,9026	4.516.720	26
Septiembre	25.908,1578	25.908,1578	5.650.543	26
Octubre	25.900,1837	25.900,1837	5.648.804	26
Noviembre	25.915,3672	25.915,3672	5.652.116	26
Diciembre	25.921,6490	25.921,6490	5.653.486	26

Serie E:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Abril	25.896,4600	25.896,4600	173.739	2
Mayo	25.902,3018	25.902,3018	173.779	2
Junio	25.901,6850	25.901,6850	173.774	2
Julio	25.960,0762	25.960,0762	174.166	2
Agosto	25.967,7877	25.967,7877	174.218	2
Septiembre	25.971,2107	25.971,2107	217.976	2
Octubre	25.975,0585	25.975,0585	218.009	2
Noviembre	26.001,7949	26.001,7949	218.233	2
Diciembre	26.020,0434	26.020,0434	218.386	2

Nota 32 Sanciones

Por el período finalizado al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 33 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

Nota 34 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2016

(a) Información de subsidiarias o filiales

Sociedad	RUT	País	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos Corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos Corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
General Holley Renta SpA	76.474.322-9	Chile	\$	Directa	100%	100%	-	693.671	8.120.275	8.813.946	2.909.470	4.454.710	7.364.180	1.449.766	13.857	(13.449)	138
Totales							-	693.671	8.120.275	8.813.946	2.909.470	4.454.710	7.364.180	1.449.766	13.857	(13.449)	138

(b) Gravámenes y prohibiciones

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía / valor contable UF	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
General Holley Renta SpA	76.474.322-9	Chile	Directa	Rosario Norte 555, oficina 1501, Las Condes, Santiago	65.000	Fiel cumplimiento contrato	Raul Sara Massuh
General Holley Renta SpA	76.474.322-9	Chile	Directa	Rosario Norte 555, oficina 1501, Las Condes, Santiago	65.000	Fiel cumplimiento contrato	Omar Massuh Uauy
Totales					130.000		

(c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2016 el fondo no presenta juicios y contingencias

(d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2016 no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 35 Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2017, 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 2017 y hasta el 10 de enero de 2018, dando así cumplimiento a lo dispuesto en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de noviembre de 2001 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros y de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Entre el 1° de enero de 2017 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.

Al 31 de diciembre de 2016

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES 31 de diciembre de 2016

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total 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	1.449.628	-	1.449.628	24,5444
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	4.454.712	-	4.454.712	75,4250
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	5.904.340	-	5.904.340	99,9694

Al 31 de diciembre de 2016

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	2016 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	17.483
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	17.483
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-
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	-
Intereses y reajustes	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	140.598
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	49.112
Intereses devengados de títulos de deuda	91.486
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(152.766)
Costos financieros	(96)
Comisión de la Sociedad Administradora	(121.781)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(30.889)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	5.315

Al 31 de diciembre de 2016

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	2016 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(135.283)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	17.483
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(152.766)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(135.283)

HECHOS RELEVANTES

RUN Fondo : 9290-8
Nombre Fondo : Compass Desarrollo y Rentas Fondo de inversión
Nombre Sociedad Administradora: Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos

Con fecha 18 de enero de 2016, la Sociedad Administradora, contrató 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 18 de enero de 2016 y hasta el 10 de enero de 2017, dando así cumplimiento a lo dispuesto en Norma de Carácter General N°125 de fecha 26 de noviembre de 2001 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros y de acuerdo a los Artículos Nos. 12 y 14 de la Ley N°20.712.

Con fecha 27 de enero de 2016 se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Superintendencia de Valores y Seguros.

Con fecha 27 de abril de 2016 las series A y E del fondo iniciaron operaciones con los siguientes valores cuota iniciales:

Serie	Valor Cuota Inicial (\$)
A	25.896,46
E	25.896,46

Con fecha 28 de abril de 2016, se celebró la Sesión Ordinaria de Directorio N° 234 de la Sociedad Administradora del Fondo, en la cual se acordó designar como integrantes del Comité de Vigilancia Provisorio a los señores: Cristóbal Kaltwasser Boetsch, Juan Luis Ugarte Astaburuaga y Ricardo Ortuzar Cruz.

Con fecha 14 de septiembre de 2016, se realizó la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se acordó lo siguiente:

- Se modificó el texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a las Asambleas de Aportantes e incorporando un procedimiento de canje de cuotas;
- Se aprobó la adquisición de acciones de la sociedad "General Holley Renta SpA" de propiedad de una sociedad relacionada a la sociedad administradora del Fondo y se acordaron las condiciones para su realización, en los términos de la letra a) del Título II. de la Norma de Carácter General N°376 de esa Superintendencia; y
- Se designó como Auditores Externos hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes a la empresa KPMG Auditores Consultores Limitada.

Con fecha 11 de octubre de 2016, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de fecha 14 de septiembre de 2016. Dicho reglamento entró en vigencia a partir del día 12 de octubre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.



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

Por el período terminado al 31 de Diciembre de 2016

INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, comparando los períodos de abril a diciembre 2016, se detallan a continuación:

Indicador		Unidad	ABR-DIC 2016
Liquidez	Liquidez Corriente	Veces	0,05
	Razón Ácida	Veces	0,053
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Veces	0,0058
	Proporción Deuda Corto Plazo	%	0,58%
	Cobertura Gastos Financieros	Veces	1.646,6800
Resultados	Resultado Operacional	M\$	158.081
	Gastos Financieros	M\$	(96)
	Resultado no Operacional	M\$	(152.766)
	Utilidad del Ejercicio	M\$	5.315
Rentabilidad	Rentabilidad de Patrimonio	%	(0,09)%
	Rentabilidad sobre los activos	%	(0,09)%
	Utilidad (+), Perdida (-) por Cuota	M\$	0,0235

Análisis Liquidez

- Razón de liquidez: $(\text{Total Activos corriente} / \text{Total Pasivos corriente})$
- Razón Ácida: $(\text{Activos más líquidos (Caja +CFM)} / \text{Pasivo corriente})$

Análisis Endeudamiento

- Razón de endeudamiento: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$
- Proporción deuda corto plazo $(\text{Total Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$
- Cobertura Gastos Financieros $(\text{Resultados realizados y devengados} / \text{gastos financieros})$

Análisis Resultado

- Resultado operacional: $(\text{Resultado realizado de inversiones} + \text{Utilidad y Pérdida no realizada de inversiones})$

Análisis Rentabilidad

- Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{patrimonio promedio})$
- Rentabilidad sobre los activos: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{total activos promedio})$
- Utilidad del ejercicio / N° cuotas

I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS PERÍODO ABRIL 2016/ DICIEMBRE 2016

Es importante hacer mención que el período de ejecución efectivo a la fecha del fondo asciende a 8 meses aproximadamente ya que el fondo comenzó sus operaciones a finales de Abril del 2016. Por consiguiente, se debe tener presente que en términos comparativos, el análisis razonado del fondo detallado a continuación muestra la actual posición financiera y evolución de la misma en términos relativos al origen de sus operaciones.

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

Los ratios de liquidez tanto de razón corriente como de razón ácida aumentaron en relación a la fecha de origen del fondo (27 de Abril de 2016) debido al saldo en banco mantenido por el Fondo.

Los activos no corrientes aumentaron producto de dos llamados de capital durante el año. Éste a su vez creció proporcionalmente en mayor medida que el pasivo corriente explicado por comisiones por cobrar de la administradora y cuentas por cobrar asociados a los gastos del período de pre-desarrollo del proyecto inmobiliario desarrollado por el vehículo en el cual está invirtiendo el fondo.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y porcentaje de deuda de corto plazo:

Este indicador se mantiene en niveles mínimos dado que la única obligación existente al cierre del ejercicio son cuentas por pagar con la administradora y otros proveedores.

Cobertura de gastos financieros y gastos financieros:

El Fondo no utilizó deuda bancaria en el período por lo cual los gastos asociados son marginales para el análisis de este indicador.

3. RESULTADO

Resultado operacional:

El resultado operacional se explica principalmente por ganancia en venta de instrumentos financieros y por los ingresos financieros devengados por el pagaré emitido a General Holley Renta SpA reflejado en la cuenta Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una leve ganancia del ejercicio explicada principalmente porque los ingresos devengados por la inversión a través del pagaré fueron mayores que los gastos en comisión de administración y otros gastos de operación.

4. RENTABILIDAD

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

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

II. ANÁLISIS DE MERCADO PERÍODO ABRIL 2016/ DICIEMBRE 2016

Demanda

A Diciembre de 2016, se ha mantenido la misma dinámica de mercado que el primer semestre, la demanda de familias por la compra de inmuebles cayó considerablemente debido al débil mercado laboral y a mayores restricciones de la banca para la entrega de créditos hipotecarios. Esto a su vez a incrementado la demanda por arriendo.

Oferta

Debido al estancamiento en las ventas de vivienda en la Región Metropolitana, hubo un incremento marginal del stock vigente. Cerca del 75% de la nueva oferta de departamentos en la región se concentró en unidades de hasta 2 dormitorios, programas que a su vez son los más apetecidos por quienes arriendan. Dichas unidades, están principalmente ubicadas en las comunas del sector centro-poniente de la ciudad.

En términos de potenciales riesgos de mercado, seguimos viendo como un riesgo aislado el stock asociado a la Comuna de Estación Central. Por consiguiente, si la creciente demanda por arriendo de departamentos no es capaz de absorber de manera orgánica las unidades disponibles, debería existir algún grado de impacto en precio en este segmento de producto. Adicionalmente, tomando el nivel de ingreso promedio de los hogares a nivel comunal, vemos con mucha cautela el alto canon de arriendo en Recoleta por el alto porcentaje que pesa en el presupuesto mensual de una familia en dicha comuna.

Rentabilidad Bruta

Las cifras de retornos brutos del mercado de renta residencial mostraron una tendencia a la baja durante el ejercicio 2016 en las distintas comunas de la región metropolitana. La explicación de ello tiene dos aristas; por un lado, las tasas de largo plazo reales se mantuvieron bajas, traduciéndose ello en limitadas alternativas de inversión con retornos atractivos. De este modo, primó la demanda de inversionistas en búsqueda de exposición al mercado inmobiliario con el objeto de tener un premio por iliquidez en relación a alternativas más tradicionales como la renta variable y la renta fija.

Por otro lado, creemos que el premio por riesgo por este tipo de inversiones comenzó a comprimirse con la entrada de nuevos operadores buscando inversiones en el mercado del arriendo residencial.

III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS PERÍODO ABRIL 2016/ DICIEMBRE 2016

Flujo neto originado por las actividades de inversión:

El flujo neto negativo se explica por la inversión en General Holley Renta SpA, entidad destinada para desarrollar un proyecto de renta residencial en la Comuna de Providencia. Dicha inversión fue concretada a través de la compra de acciones del vehículo y a través de la emisión durante el 2016 de dos pagarés para fondear las necesidades operativas relacionadas al desarrollo del proyecto.

Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:

El flujo neto positivo se explica por los 2 llamados de capital hechos durante el año.

IV. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO PERÍODO ABRIL 2016/ DICIEMBRE 2016

La información relativa al análisis de riesgo de mercado para este Fondo, se encuentra detallada en la Nota 5 "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	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Porcentaje (1)					
								Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
Activo financiero a costo amortizado	PTMOHOLLEY	76474322-9	CL	OTDN	2026-06-07	134,000	UF	3,614,067	\$\$	CL	0	0	61.1916
Activo financiero a costo amortizado	PTMOHOLEY2	76474322-9	CL	OTDN	2026-10-05	31,600	UF	840,645	\$\$	CL	0	0	14.2334
							TOTAL	4,454,712				TOTAL	75.4250

(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

Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
GENERAL HOLLEY RENTA SPA	76474322-9	CL	ACIN	1,449,628	48.3048	3,001,000	1,449,628	0	0	\$\$	CL	24.5444
						TOTAL	1,449,628					24.5444

(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	CFICGDRA-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	NA
NOMBRE GERENTE GENERAL	EDUARDO ALDUNCE
MONEDA FUNCIONAL	PESOS DE CHILE

II. APORTANTES

	NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	DV	% PROPIEDAD
1	CIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS S.A.	Inversionista Institucional	99,012,000	5	19.1817
2	CN LIFE COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA S.A.	Inversionista Institucional	96,579,280	5	16.7834
3	RENTAS E INVERSIONES EL TRIGAL LIMITADA	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,721,380	8	7.1923
4	LOS VASQUITOS S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	96,597,930	1	4.7949
5	INVERSIONES INVERCUATRO LIMITADA	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,156,560	5	4.7949
6	INVERSIONES PALSAN LIMITADA	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,109,612	5	3.7401
7	SOCIEDAD DE INVERSIONES RIO PAINE S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,339,200	7	3.2535
8	GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,892,750	2	3.2363
9	ASECRUZ S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	96,700,020	5	3.2363
10	INVERSIONES COSTANERA S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	96,670,730	5	3.1357
11	INVERSIONES EL CONVENTO LIMITADA	Otro tipo de persona jurídica nacional	96,649,670	3	3.1357
12	TROTAMONDO S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	76,457,861	9	3.1167

III. EMISION DE CUOTAS

TOTAL APORTANTES	28
CUOTAS EMITIDAS	10,000,000
CUOTAS PAGADAS	226,492
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	194,282
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	28
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	28
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	26,020.0434

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
Cristóbal Kaltwasser Boetsch	13,441,903	2	2016-04-27	2017-05-31
Ricardo Ortúzar Cruz	12,855,410	6	2016-04-27	2017-05-31
Juan Luis Ugarte Astaburuaga	9,980,096	8	2016-04-27	2017-05-31

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	General Holley Renta SpA
RUT EMISOR	O-E
Digito Verificador	O-E

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA		INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	M\$		M\$	M\$
PE	3,614,067			3,614,067

TOTAL EMISOR	3,614,067
--------------	-----------

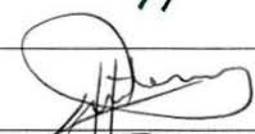
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	61.1916
--------------------------------	---------

DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

Nombre del Fondo : COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN
Run del Fondo : 9290-8

En sesión de directorio, celebrada con fecha 16 de Febrero de 2017, 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 31 de Diciembre de 2016, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios
- Información del Fondo
- Hechos Relevantes
- Análisis Razonado
- Carteras de inversiones
- Otros Informes

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	
Jaime Martí Fernández	Director	9.976.777-4	
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	

16 de Febrero de 2017.



DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

Nombre del Fondo : COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN
Run del Fondo : 9290-8

En sesión de directorio, celebrada con fecha 16 de Febrero de 2017, 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 31 de Diciembre de 2016, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios
- Información del Fondo
- Hechos Relevantes
- Análisis Razonado
- Carteras de inversiones
- Otros Informes

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Pablo Díaz Albrecht	Gerente General (S)	14.468.691-8	

16 de Febrero de 2017.

Autorizo la firma de don JAIME DE LA BARRA JARA, Cédula de Identidad número 8.065.260-7 Presidente, don CARLOS HURTADO ROURKE, Cédula de Identidad número 10.724.999-0 Director, don DANIEL NAVAJAS PASSALACQUA, Cédula de Identidad número 12.584.959-8 Director, y don PABLO DIAZ ALBRECHT, Cédula de Identidad número 14.468.691-8 Gerente General, todos en representación de COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION. En Santiago, a 17 de Febrero de 2017.-
JOH

