



Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION

Al 31 de marzo 2021, 2020 y 31 de diciembre 2020

Santiago, Chile

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

	Notas	31.03.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	22.837	323
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Total activos corrientes		22.837	323
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	10	8.552.326	8.671.266
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	-	9.891
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		8.552.326	8.681.157
Total activos		8.575.163	8.681.480
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	210.986	11.206
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	12.708	245.709
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		223.694	256.915
Total pasivos		223.694	256.915
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.642.923	9.642.923
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(1.218.358)	(978.198)
Resultado del ejercicio		(73.096)	(240.160)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		8.351.469	8.424.565
Total pasivos y patrimonio neto		8.575.163	8.681.480

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

	NOTAS	31.03.2021	31.03.2020
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	173.457	161.525
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		(209.488)	(201.667)
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(36.031)	(40.142)
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		-	-
Comisión de administración	29a	(36.864)	(38.197)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(184)	-
Total gastos de operación		(37.048)	(38.197)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(73.079)	(78.339)
Costos financieros		(17)	(16)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(73.096)	(78.355)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(73.096)	(78.355)
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		(73.096)	(78.355)

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

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2021	9.642.923	-	-	-	-	-	(1.218.358)	-	-	8.424.565
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.642.923	-	-	-	-	-	(1.218.358)	-	-	8.424.565
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(73.096)	-	(73.096)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2021	9.642.923	-	-	-	-	-	(1.218.358)	(73.096)	-	8.351.469

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2020	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	-	-	8.664.725
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	-	-	8.664.725
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(78.355)	-	(78.355)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2020	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	(78.355)	-	8.586.370

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

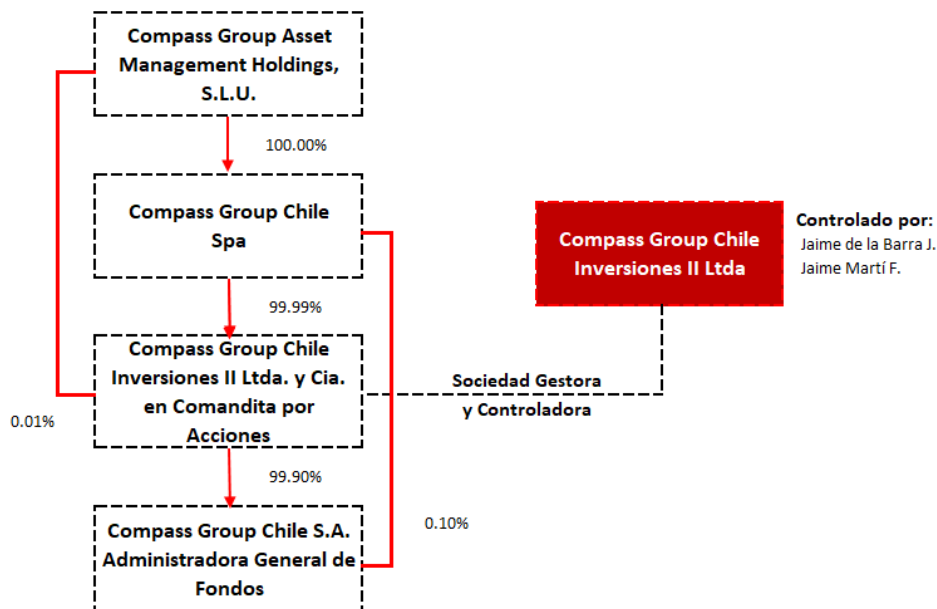
	Notas	31.03.2021	31.03.2020
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		292.397	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		(269.883)	(16)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		22.514	(16)
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		-	-
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	-
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		22.514	(16)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		323	2.548
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		22.837	2.532

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

Nota 1 Información general

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

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



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

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

El Fondo inicia operaciones con fecha 27 de abril de 2016 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

Nota 1 Información general, continuación

directamente a los aportantes.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 07 de julio de 2020, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones año 2020:

Se modifica el numeral 1.4. denominado Promesas, del número UNO. Aporte de Cuotas, del Título VII. Aportes y Valorización de Cuotas, para efectos de especificar que los contratos de promesa deberán ser cumplidos dentro del plazo máximo que establezca el respectivo contrato de promesa, no pudiendo en todo caso exceder éste, el plazo de la vigencia que establezca la emisión de cuotas para la colocación de las mismas.

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo. Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el Fondo.

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 establecido por la Comisión para el Mercado Financiero y complementarios basados en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

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

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobado los presentes Estados Financieros en su Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 20 de mayo de 2021.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y los Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2021 y 2020

2.4 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

Nota 2 Bases de preparación, continuación

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

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

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

Fecha	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Monedas	\$	\$	\$
Tipo de cambio	721,82	710,95	852,03

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.
- Inversiones valorizadas por el método de la participación
- Los instrumentos financieros a costo amortizado

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.1 Normas e interpretaciones y sus modificaciones adoptadas anticipadamente por el fondo

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

La normativa iniciada al 1 de enero de 2021, no tuvo impacto para el Fondo.

3.1.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, pero a su fecha de aplicación aún no están vigentes:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Nueva NIIF	
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Propiedad, Planta y Equipos Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.

El Directorio ha tomado conocimiento de la entrada en vigencia de las nuevas normas las cuales no generan un efecto en los estados financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

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

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

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable con cambios en el resultado.

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha clasificado sus inversiones a costo amortizado.

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

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo no registra activos y pasivos financieros medidos al valor razonable al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La NIIF 9 introduce requerimientos para (i) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (ii) deterioro de activos financieros, y (iii) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros del Fondo se describen más adelante.

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

Específicamente:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

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

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

El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que el Fondo contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

3.2.8 Compensación

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

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

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

3.5 Aportes (capital pagado)

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

El 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.

3.6 Ingresos y pérdidas financieras

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

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo N°80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la política de

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” durante el ejercicio, pudiendo la administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

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

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

3.8 Tributación

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

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

3.9 Segmentos

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

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

3.10 El estado de flujo de Efectivo considera los siguientes conceptos:

(i) Flujos operacionales

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

Nota 4 Cambios Contables

Al 31 de marzo de 2021, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 07 de julio de 2020 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte N°555, Piso 14, Las Condes y en el sitio web www.cgcompass.com.

El objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, 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 el Fondo podrá invertir en cualquier otro instrumento que esté autorizado conforme a lo dispuesto en este Reglamento Interno y las disposiciones legales vigentes.

Para efectos de materializar el objeto, el Fondo podrá invertir indirectamente en los Proyectos Inmobiliarios a través de /i/ sociedades constituidas en Chile; o /ii/ fondos nacionales; todos los cuales inviertan a su vez en Proyectos Inmobiliarios. Asimismo, para el cumplimiento de su objetivo de inversión el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades.

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

- (1) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos;
- (2) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; y
- (3) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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

El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional.

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

El Fondo tiene contemplado invertir en instrumentos denominados en pesos moneda nacional o en dólares de los Estados Unidos de América ("Dólares") y podrá mantener hasta el 100% de su activo en dichas monedas o invertir en instrumentos denominados en dichas monedas.

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

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

El Fondo podrá invertir en cuotas de otros fondos, sin que existan límites de inversión y de diversificación específicos que éstos deban cumplir, salvo las condiciones establecidas para cuotas de fondos mutuos señalados en las características y diversificación de las inversiones. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, sujeto a los límites del numeral características y diversificación de las inversiones del reglamento interno.

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

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

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

Características y diversificación de las inversiones:

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 Comisión, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; 100%.
- (3) Bonos, efectos de comercio y otros títulos de crédito o de deuda, emitidos por emisores nacionales cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; 100%
- (4) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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%.

Para los efectos de determinar los valores máximos referidos en las Características y diversificación de las inversiones, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo, la cual se llevará conforme a los criterios que al efecto fije la Comisión.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en los instrumentos indicados en los números (1) al (3), ambos inclusive, de la enumeración anterior. Por ello, el 30% restante de los activos del Fondo, podrá invertirse, dependiendo de las condiciones de mercado, en los instrumentos indicados en los números (4) al (6), ambos inclusive, de la numeración anterior.

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

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

(1) Cuotas de un mismo fondo de inversión que participe o desarrolle de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%.

(2) Títulos de deuda o de capitalización emitidos por un mismo emisor que participe o desarrolle de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%;

(3) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por una misma entidad bancaria o que cuenten con garantía de esa entidad por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%;

(4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizados por ésta: 30%;

(5) Conjunto de instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República o que cuenten con garantía estatal: 30%;

(6) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: 100%.

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

Nota 6 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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

“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.

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 cierre del último trimestre, no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito. Por su parte, el Fondo mantiene invertido sus recursos en créditos emitidos por la sociedad General 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. 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 cierre del último trimestre, no mantenía

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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 cierre del último trimestre, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,27% respecto a su total de activos.

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 instrumentos de alta liquidez, entendiéndose que tiene tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, (i) cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen periodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos, (ii) títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción, (iii) títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción, y (iv) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras, nacionales o extranjeras, o garantizados por éstas, con vencimiento menor a un año.

Los activos subyacentes del fondo se encuentran en etapa de desarrollo por lo que no existe un compromiso de pago al Fondo y/o aportantes. Por otro lado, no hay visualización de venta de los activos subyacentes que se exponga a un riesgo de iliquidez del mercado inmobiliario.

Respecto a las cuentas y documentos por pagar ver cuadro de vencimiento en nota 17 b).

(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 General 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	8.671.266	99,8823%	100%
Total	8.671.266		

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 2026-2027), el riesgo de crédito sería equivalente al riesgo de default que eventualmente pudiera sufrir el emisor.

El Fondo considera que su instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo dado que la contraparte corresponde a su filial directa, la cual invierte los recursos en un proyecto inmobiliario el cual se encuentra en etapa de desarrollo.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Datos de entrada, supuestos y técnicas de estimación:

La información necesaria para llevar a cabo el desarrollo de la metodología y la estimación de la pérdida crediticia esperada fue utilizando datos obtenidos de Moody's de probabilidades de incumplimiento históricos de instituciones financieras de Estados Unidos adaptada al mercado local y de acuerdo a las características del emisor en Chile y considerando proyecciones del PIB en Chile.

A su vez probabilidad de incumplimiento es obtenida por medio de una metodología que utiliza información de la clasificación de riesgo del Fondo, además de información externa como la matriz de tasas de incumplimiento obtenida de Moody's.

De acuerdo a la evaluación efectuada por la Administradora, el fondo no presenta perdidas crediticias esperadas al cierre del último trimestre, y no ha presentado un incremento de forma significativa desde el reconocimiento inicial.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo
- El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que su instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo dado que la contraparte corresponde a su filial directa, la cual invierte los recursos en un proyecto inmobiliario el cual se encuentra en etapa de desarrollo.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un

período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción de este.

Para determinar la cancelación se realiza una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación.

El fondo considerando que los instrumentos financieros tienen un bajo riesgo crediticio no ha aplicado sus políticas de cancelación y/o castigo

Garantías

Los importes en libros de los activos financieros y activos del contrato representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

El fondo mantiene garantías a su favor en relación con los activos financieros en cartera.

(d) Riesgo Valorización

Existe un mercado establecido para valorizar las participaciones del Fondo en las sociedades que participan o desarrollan de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios que están representadas en gran parte por los activos en que las que a su vez las

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

sociedades invierten. Esto es llevado a cabo por empresas especializadas las cuales realizan tasaciones de activos inmobiliarios. Sin embargo, debido a que los activos subyacentes del fondo se encuentran en etapa de desarrollo, los activos se encuentran valorizados a costo histórico. Por consiguiente, la política de valorización del Fondo que gatilla una actualización de este valor es al momento de obtener la recepción municipal del activo o ante un evento de mercado que lo justifique.

Respecto de la valorización de los pagarés que tenga el Fondo, no existe un mercado establecido para valorizar este tipo de instrumentos. A su vez, estos se encuentran valorizados a precios de compra con un cálculo periódico de deterioro que en este caso es cero considerando, entre otros elementos que son pagarés no exigibles (no existe obligaciones de pago de interés y capital hasta que exista flujo de los activos) y adicionalmente, el fondo es dueño del 100% de la sociedad.

(e) Escasez de información de mercado

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

(f) Riesgo inflacionario

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

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

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

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

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

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

(i) Rentas de mercado y éxito comercial

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

(j) Riesgo de Cambios en el Equipo de Gestión

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

(k) Riesgo de Baja Diversificación

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

(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial

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

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

(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda

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

(n) Riesgo de Retornos Esperados

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

(o) Riesgo de retraso de Obtención de Aportes

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

(p) Administración de los Bienes Inmuebles

Los proyectos serán desarrollados y administrados por equipos de gestión profesionales, ya sean Personas o sociedades

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

(q) Costos de Construcción y Operación

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

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

(r) Capacitación de Mano de Obra

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

(s) Cobertura de las Pólizas de Seguro

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

(t) Permisos y Licencias

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

(u) Problemas con los Arrendatarios

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

(v) Tasas e Impuestos

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(w) Riesgo de Litigios

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

(x) Ataques Vandálicos o Terroristas

El activo subyacente del Fondo podría ser objeto de ataques vandálicos como consecuencia de manifestaciones provocadas por crisis sociales que pueda vivir el país. Esto como consecuencia a las céntricas ubicaciones de este tipo de activos. Por consiguiente, los cánones de arriendo podrían verse afectados de manera permanente ante la alta exposición de estos inmuebles a ataques generados por las manifestaciones afectando la rentabilidad esperada del fondo.

(y) Riesgo de Crisis Sanitaria

Es posible que durante el desarrollo del fondo surjan brotes epidémicos de escala masiva que interrumpan el proceso normal de sus actividades. Es importante que la administración se encuentre en óptimas condiciones para desempañar una gestión eficiente en la respuesta a la crisis que se derive de esta, tomando las medidas necesarias para adaptarse a periodos de cuarentenas, teletrabajo, etc. de manera sostenible en el tiempo. Como consecuencia, es posible que las entidades constituidas para la inversión en activos inmobiliarios no logren los tiempos estimados de desarrollo impactando la rentabilidad del fondo. Adicionalmente, en caso de que estas se encuentren en plena operación se podría generar un aumento del incobrable disminuyendo de manera temporal la rentabilidad esperada del fondo.

(z) Gestión sobre patrimonio legal mínimo

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

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

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

Al cierre del último trimestre, el patrimonio del Fondo era equivalente a 284.114 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Monedas	M\$	MUF
Aportes	9.642.923	328
Resultados acumulados	(1.218.358)	(41)
Resultados del ejercicio	(73.096)	(2)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	8.351.469	284

Dado que, al cierre del último trimestre, el patrimonio de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión era equivalente a 284.114 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712.

Al cierre del último trimestre los datos de constitución de garantía mediante póliza de seguro, tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	N° Póliza Vigente
Compass Desarrollo y Rentas FI	10.01.21 – 10.01.22	10.000	708.403

Nota COVID-19:

Durante el primer trimestre del año 2021, la tasa de descuento utilizada para calcular los valores de mercado de los activos se vio impactada al alza principalmente debido a un aumento en la tasa libre de riesgo. Lo anterior, debido en gran medida por el aumento en la demanda por instrumentos fijos y bonos del gobierno Chileno como instrumentos más seguros frente a la incertidumbre asociada a nuevos rebrotes de la pandemia. No obstante, considerando tanto la etapa en la que se encuentran los activos en los que invierte el Fondo como el efecto transitorio que debiese tener la pandemia sobre los distintos sectores de la economía, el efecto de las variaciones en la tasa de descuento de los activos en los que invierte el Fondo se estima limitado.

Las rentas de los activos en los que invierte el Fondo se vieron afectados debido a la crisis económica derivada de la pandemia, lo que se tradujo en mayor dificultad de las distintas entidades para realizar cobros asociados a contratos de arriendo. En ese contexto, se espera que la recuperación de los precios de arriendo y su cobrabilidad esté directamente relacionada con el eventual saneamiento del mercado laboral post – pandemia.

Por otro lado, las obras de construcción pudieron continuar con sus labores de construcción de manera normal logrando avances similares a los alcanzados previos a la pandemia.

Análisis de Sensibilidad

Los principales indicadores que podrían afectar la rentabilidad esperada del proyecto y en consecuencia la del fondo, están directamente relacionados con el plazo total de la obra, precios de arriendo de los departamentos, del área comercial y los tiempos de colocación comercial y residencial. Específicamente:

	Variación	Var. Negativa de Rentabilidad (1bps = 0,01%)
En Desarrollo		
Plazo de Obra	[0 a +2] meses	[20 – 50]bps
En Operación		
Precios Residenciales	[0% a (3,0%)]	[25 – 50]bps
Precios Comerciales	[0% a (5,0%)]	[30 – 60]bps
Colocación Residencial	[12 a 18 meses]	[35 – 60]bps
Colocación Comercial	[12 a 18 meses]	[10 – 20]bps

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

En relación al costo del proyecto no se espera un impacto significativo en la rentabilidad debido a la proximidad del proyecto al término de obra y a las contingencias ya consideradas en el presupuesto. Las cifras mencionadas corresponden a valores brutos de rentabilidad.

A pesar de los ajustes en las variables mencionadas en este análisis al igual que los cambios de expectativas de precios de arriendo y velocidad de colocación generados por el COVID - 19, la rentabilidad esperada del Fondo al momento del término se mantiene dentro del rango inicial esperado.

Los efectos mencionados anteriormente son en relación al estado del activo subyacente del Fondo al primer trimestre del año 2021.

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Banco en Dólares	-	-
Banco en Pesos	22.837	323
Total	22.837	323

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31.03.2021				31.12.2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda								
Otros Títulos de deuda no registrados	8.552.326	-	8.552.326	99,7337	8.671.266	-	8.671.266	99,8823
Total	8.552.326	-	8.552.326	99,7337	8.671.266	-	8.671.266	99,8823

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

El saldo al 31 de marzo de 2021, 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
General Holley Renta SpA	07/03/2018	69.900	3,76% simple	07.03.2027
General Holley Renta SpA	14/08/2018	30.000	3,45% simple	14.08.2027
Total		265.500		

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

Movimientos	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	8.671.266	8.147.099
Intereses y reajustes	173.457	520.091
Diferencias de cambio	-	-
Provisión por deterioro	-	4.076
Adiciones	-	-
Ventas	(292.397)	-
Saldo final ambos periodos informados	8.552.326	8.671.266

(*) Ver política contable de deterioro en nota 6c.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

El Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación:

Al 31 de marzo de 2021:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	669.642	28.708.783	29.378.425	80.756	27.285.016	27.365.772	2.012.654	2.619	(38.650)	(36.031)
Total						669.642	28.708.783	29.378.425	80.756	27.285.016	27.365.772	2.012.654	2.619	(38.650)	(36.031)

Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.03.2021.

Al 31 de diciembre de 2020:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	356.257	26.007.926	26.364.183	60.136	24.255.362	24.315.498	2.048.685	9.312	(89.756)	(80.444)
Total						356.257	26.007.926	26.364.183	60.136	24.255.362	24.315.498	2.048.685	9.312	(89.756)	(80.444)

Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2020.

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

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

El Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación:

Al 31 de marzo de 2021:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Rentas SpA	9.891	(36.031)	-	-	-	-	(173.457)	(199.597)
Total		9.891	(36.031)	-	-	-	-	(173.457)	(199.597)

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	31.03.2021				
General Holley Renta SpA	2.012.654	100	2.012.654	Intereses ejercicios anteriores (2.038.794)	-
				Intereses ejercicio 2021 (173.457)	-
Total			2.012.654	(2.212.251)	(199.597)

(*) Corresponde a intereses por pagarés que mantiene SpA con Fondo de Inversión.

Al 31 de diciembre de 2020:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Rentas SpA	610.426	(80.444)	-	-	-	-	(520.091)	9.891
Total		610.426	(80.444)	-	-	-	-	(520.091)	9.891

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

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	31.03.2020				
General Holley Rentas SpA	2.048.685	100%	2.048.685	Intereses ejercicios anteriores (1.518.703)	-
				Intereses ejercicio 2020 (520.091)	-
TOTAL			2.048.685	(2.038.794)	9.891

(*) Corresponde a intereses por pagarés que mantiene SpA con Fondo de Inversión.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta préstamos ni obligaciones bancarias vigentes.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

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

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Servicios auditoría externa	7.114	7.103
Registros de aportantes	1.219	1.219
Valorizadores	-	-
Bolsa de comercio de Santiago	343	171
Cuenta por Pagar AGF	-	-
Acreedores varios	717	717
CMF	-	-
Legales y Notariales	849	849
LVA Indices	-	-
Custodia	-	-
Simultáneas	-	-
Otras cuentas por pagar	199.597	-
Otros gastos	1.147	1.147
Total	210.986	11.206

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

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

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

Detalle al 31.03.2021:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoria	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA.	Chile	Pesos	-	-	-	-	7.114	-	7.114
DCV Registros	96.964.310-3	DCV Registros S.A	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.219	-	1.219
Legales y notariales	79.806.660-9	Barros y Errázuriz abogados Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	849	-	849
Asesoría	76.863.650-8	Deloitte Advisory SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.147	-	1.147
Bolsa de Santiago	90.249.000-0	Bolsa de comercio de Santiago	Chile	Pesos	-	-	-	-	343	-	343
Acreedores varios	76.359.427-0	E-Volting Chile SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	717	-	717
Otras cuentas por pagar	76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	199.597	-	199.597
Total					-	-	-	-	210.986	-	210.986

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

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

Detalle al 31.12.2020:

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoria	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA.	Chile	Pesos	-	-	-	-	7.103	-	7.103
DCV	96.964.310-3	DCV Registros S.A	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.219	-	1.219
Abogados	79.806.660-9	Barros y Errázuriz abogados Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	849	-	849
CMF	76.863.650-8	Deloitte Advisory SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.147	-	1.147
Bolsa de stgo	90.249.000-0	Bolsa de comercio de Santiago	Chile	Pesos	-	-	-	-	171	-	171
Acreedores varios	76.359.427-0	E-Volting Chile SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	717	-	717
Total					-	-	-	-	11.206	-	11.206

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	12.708	245.709
Total	12.708	245.709

El saldo de la cuenta corresponde a la remuneración fija devengada por el Fondo y que serán pagadas a la Sociedad Administradora.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros activos.

(b) Otros pasivos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros pasivos.

Nota 21 Intereses y reajustes

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

Concepto	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado		
Intereses y reajustes	173.457	161.526
Total	173.457	161.526

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 10.000.000 de cuotas al 31 de marzo de 2021 (5.000.000 Serie A, 5.000.000 Serie E al 31 de marzo de 2021), con un valor de \$22.456,4125 por cuota para la serie A, y \$22.862,8822 por cuota para la serie E (\$22.653,5618 por cuota para la serie A, y \$23.047,3971 por cuota para la serie E al 31 de diciembre de 2020).

No existen derechos, privilegios y/o restricciones diferentes al perfil de aportantes requeridos por cada serie.

Al 31 de marzo de 2021:

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.03.2021	57.049	357.901	357.901	414.950

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2021	57.049	357.901	357.901	414.950
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	34.960	34.960	34.960
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.03.2021	57.049	357.901	357.901	414.950

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de marzo de 2021.

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

Serie E:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.03.2021	2.303	13.747	13.747	16.050

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2021	2.303	13.747	13.747	16.050
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.03.2021	2.303	13.747	13.747	16.050

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

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

31 de marzo de 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2020	55.928	357.901	357.901	413.829

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2020	55.928	357.901	357.901	413.829
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	24.056	24.056	24.056
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2020	55.928	357.901	357.901	413.829

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

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

Serie E:

Al 31 de diciembre de 2020:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2020	2.342	13.747	13.747	16.089

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2020	2.342	13.747	13.747	16.089
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2020	2.342	13.747	13.747	16.089

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

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

31 de diciembre de 2020.

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los aportantes durante los ejercicios terminado al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	(2,7462)	(2,7462)	(8,2159)
SERIE A	Real	(3,8196)	(5,3841)	(13,9269)

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE E	Nominal	(2,4691)	(2,4691)	(7,6841)
SERIE E	Real	(3,5456)	(5,1146)	(13,4282)

- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuota convertidos a unidades de fomento (UF).
- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

La información del cuadro anterior no contiene los eventos de capital que impactan el valor cuota y por lo tanto, no es la mejor representación del rendimiento del Fondo. En consecuencia, a continuación se indica la tasa interna de retorno (TIR) de cada serie del Fondo al 31 de marzo de 2021.

La TIR, calculada en base a los flujos efectivos desde el inicio de operaciones captura todos los eventos de capital materializados en el periodo (llamados de capital, disminuciones de capital, dividendos y patrimonio de cierre) y es utilizada como una buena práctica de mercado con el objetivo de representar la rentabilidad anualizada de vehículos o fondos que invierten en activos alternativos.

La TIR al 31 de marzo de 2021 es (3,16%) para la serie A y (2,82%) para la serie E.

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondo de inversión a informar.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene excesos de inversión a informar.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones a informar.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de marzo de 2021:

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	8.552.326	100,0000	99,7337	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	8.552.326	100,0000	99,7337	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020:

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	8.681.157	100,0000	99,9963	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	8.681.157	100,0000	99,9963	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración por Administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual que se indica a continuación:

Serie	Remuneración fija anual
A	1,785% (IVA incluido)
E	1,5% (exento de IVA)

La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual de acuerdo a los porcentajes indicados para cada Serie de cuotas del Fondo. Dicha remuneración, se calculará en forma diaria sobre el valor de los aportes comprometidos al Fondo el día en cuestión. Sin perjuicio de lo anterior, a partir del trigésimo séptimo mes contado desde el inicio de operaciones del Fondo, la remuneración de administración se calculará en forma diaria sobre el valor que haya tenido el patrimonio de cada serie del Fondo en el día en cuestión. La remuneración fija por administración se pagará mensualmente, por periodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la remuneración se devengará diariamente.

El total de remuneración por administración del ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2021 ascendió a M\$36.864 (M\$152.229 al 31 de marzo de 2021).

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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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:

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	3,9872	11.481	-	-	11.481	257.822	3,0871
Personas relacionadas	1,5806	5.878	-	-	5.878	131.999	1,5805
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	3,0876	11.481	-	-	11.481	260.086	3,9872
Personas relacionadas	1,5808	5.878	-	-	5.878	133.158	1,5806
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Al 31 de marzo de 2021, 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	10.01.21-10.01.22

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene costos de transacción a informar.

Nota 32 Otros gastos de operación

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el detalle de los otros gastos de operación es el siguiente:

Tipo de Gasto	31.03.2021	31.03.2020	01.01.2021 al 31.03.2021	01.01.2020 al 31.03.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de auditoria	11		11	
Gastos de Derecho bolsa de comercio	173		173	
Total	184		184	
% sobre el activo del Fondo	0.0021%		0.0021%	

Nota 33 Información estadística

Al 31 de marzo de 2021:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	22.542,1188	22.542,1188	8.067.847	23
SERIE A	Febrero	22.456,4125	22.456,4125	8.037.172	23
SERIE A	Marzo	22.456,4125	22.456,4125	8.037.172	23

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	22.939,5688	22.939,5688	315.350	2
SERIE E	Febrero	22.862,8822	22.862,8822	314.296	2
SERIE E	Marzo	22.862,8822	22.862,8822	314.296	2

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	23.244,0763	23.244,0763	8.319.078	23
SERIE A	Febrero	23.158,2027	23.158,2027	8.288.344	23
SERIE A	Marzo	23.090,5127	23.090,5127	8.264.118	23
SERIE A	Abril	23.169,7897	23.169,7897	8.292.491	23
SERIE A	Mayo	23.088,7194	23.088,7194	8.263.476	23
SERIE A	Junio	23.045,3870	23.045,387	8.247.967	23
SERIE A	Julio	22.989,5691	22.989,5691	8.227.990	23
SERIE A	Agosto	22.951,3104	22.951,3104	8.214.297	23
SERIE A	Septiembre	22.861,6124	22.861,6124	8.182.194	23
SERIE A	Octubre	22.806,6897	22.806,6897	8.162.537	23
SERIE A	Noviembre	22.730,0532	22.730,0532	8.135.109	23
SERIE A	Diciembre	22.653,5618	22.653,5618	8.107.732	23

Nota 33 Información estadística, continuación

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	23.586,5662	23.586,5662	324.245	2
SERIE E	Febrero	23.504,7348	23.504,7348	323.120	2
SERIE E	Marzo	23.441,6900	23.441,69	322.253	2
SERIE E	Abril	23.527,6685	23.527,6685	323.435	2
SERIE E	Mayo	23.451,0068	23.451,0068	322.381	2
SERIE E	Junio	23.412,4635	23.412,4635	321.851	2
SERIE E	Julio	23.361,3956	23.361,3956	321.149	2
SERIE E	Agosto	23.328,1488	23.328,1488	320.692	2
SERIE E	Septiembre	23.242,4072	23.242,4072	319.513	2
SERIE E	Octubre	23.192,1677	23.192,1677	318.823	2
SERIE E	Noviembre	23.119,6364	23.119,6364	317.826	2
SERIE E	Diciembre	23.047,3971	23.047,3971	316.833	2

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene información por segmentos a informar.

Nota 35 Sanciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha optado por no efectuar la valorización económica de sus cuotas, la cual es de carácter voluntario según lo indicado por la circular N°1258.

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

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

Al 31 de marzo de 2021 :

Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	669.642	28.708.783	29.378.425	80.756	27.285.016	27.365.772	2.012.654	2.619	(38.650)	(36.031)
Total						669.642	28.708.783	29.378.425	80.756	27.285.016	27.365.772	2.012.654	2.619	(38.650)	(36.031)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.03.2021.

Al 31 de diciembre de 2020:

Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	356.257	26.007.926	26.364.183	60.136	24.255.362	24.315.498	2.048.685	9.312	(89.756)	(80.444)
Total						356.257	26.007.926	26.364.183	60.136	24.255.362	24.315.498	2.048.685	9.312	(89.756)	(80.444)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2020.

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

(a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(b) Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta juicios y contingencias.

(c) Operaciones discontinuadas

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 38 Hechos posteriores

Entre el 1° de abril de 2021 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la presentación de los presentes estados financieros.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	8.552.326	-	8.552.326	99,7337
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	8.552.326	-	8.552.326	99,7337

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(209.488)	(201.667)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(209.488)	(201.667)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	173.457	161.525
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	173.457	161.525
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(37.065)	(38.213)
Gastos financieros	(17)	(16)
Comisión de la Sociedad Administradora	(36.864)	(38.197)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(184)	-
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(73.096)	(78.355)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(246.553)	(239.880)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(209.488)	(201.667)
Gastos del ejercicio (menos)	(37.065)	(38.213)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.931.465)	(2.167.138)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(599.378)	(435.586)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(599.378)	(435.586)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(2.332.087)	(1.731.552)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(2.332.087)	(1.731.552)
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	(3.178.018)	(2.407.018)

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 10 de enero de 2021, 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 2021 y hasta el 10 de enero de 2022, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Durante el primer trimestre del año, las obras retomaron la normalidad de sus actividades permitiendo de esta manera alcanzar la velocidad del desarrollo previo a las cuarentenas que mantuvieron paralizadas las obras cerca de 4 meses. Sin embargo, la pandemia no se encuentra controlada en su totalidad implicando la posibilidad de nuevas restricciones a la construcción que impidan el normal desarrollo de la obra.

La duración del brote pandémico COVID - 19 se desconocen en este momento por lo que no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición del fondo en periodos futuros. Sin embargo, la Sociedad se encuentra evaluando activamente los posibles efectos del brote de COVID – 19 para los que se ha cuantificado de manera aproximada el impacto que esta contingencia podría tener en el activo subyacente del fondo.

Los principales indicadores que podrían afectar la rentabilidad esperada del proyecto y en consecuencia la del fondo, están directamente relacionados con el plazo total de la obra, precios de arriendo de los departamentos, del área comercial y los tiempos de colocación comercial y residencial. Específicamente:

	Variación	Var. Negativa de Rentabilidad (1bps = 0,01%)
En Desarrollo		
Plazo de Obra	[0 a +2] meses	[20 – 50]bps
En Operación		
Precios Residenciales	[0% a (3,0%)]	[25 – 50]bps
Precios Comerciales	[0% a (5,0%)]	[30 – 60]bps
Colocación Residencial	[12 a 18 meses]	[35 – 60]bps
Colocación Comercial	[12 a 18 meses]	[10 – 20]bps

En relación al costo del proyecto no se espera un impacto significativo en la rentabilidad debido a la proximidad del proyecto al término de obra y a las contingencias ya consideradas en el presupuesto. Las cifras mencionadas corresponden a valores brutos de rentabilidad.

Al 31 de marzo de 2021, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.



Análisis Razonado de los Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION

Al 31 de marzo 2021, 2020 y 31 de diciembre 2020

Santiago, Chile

I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, para el período comparativo de enero a marzo de 2021 con enero a diciembre 2020 y enero a marzo de 2020, se detallan a continuación:

		31.03.2021	31.03.2020	Variación	% Variación	31.03.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
Razón de Liquidez									
Razón Corriente	Veces	38,33	65,30	(26,97)	(41,30)	38,33	33,79	4,54	13,44
Razón Ácida	Veces	0,102	0,019	0,083	436,84	0,102	0,001	0,101	10.100,00
Endeudamiento									
Razón de endeudamiento	Veces	0,0268	0,0156	0,0112	71,79	0,0268	0,0305	(0,0037)	(12,13)
Porcentaje de deuda corto plazo	%	2,61	1,53	1,08	70,59	2,61	2,96	(0,35)	(11,82)
Cobertura de gastos financieros	Veces	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados									
Resultado Operacional	M\$	(36.864)	(40.142)	3.278	8,17	(36.864)	(76.368)	39.504	51,73
Gastos Financieros	M\$	(17)	(16)	(1)	(6,25)	(17)	(18)	1	5,56
Resultado no Operacional	M\$	(37.065)	(38.213)	1.148	3,00	(37.065)	(163.792)	126.728	77,37
Utilidad del Ejercicio	M\$	(73.929)	(78.355)	4.426	5,65	(73.929)	(240.160)	166.232	69,22
Rentabilidad									
Rentabilidad sobre el patrimonio	%	(0,88)	(0,91)	0,03	3,30	(0,88)	(2,81)	1,93	68,68
Rentabilidad sobre los activos	%	(0,86)	(0,90)	0,04	4,44	(0,86)	(2,75)	1,89	68,73
Utilidad por Cuota	M\$	(0,1989)	(0,2108)	0,0119	5,65	(0,1989)	(0,6462)	0,4473	69,22

Análisis Liquidez

a) Razón de liquidez: $(\text{Total Activos corriente} / \text{Total Pasivos corriente})$

b) Razón Ácida: $(\text{Activos más líquidos (Caja +CFM)} / \text{Pasivo corriente})$

Análisis Endeudamiento

a) Razón de endeudamiento: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$

b) Proporción deuda corto plazo $(\text{Total Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$

c) Cobertura Gastos Financieros $(\text{Resultados realizados y devengados} / \text{gastos financieros})$

Análisis Resultado

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

Análisis Rentabilidad

a) Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{patrimonio del ejercicio anterior más patrimonio ejercicio actual dividido por dos})$

b) Rentabilidad sobre los activos: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{total activos del ejercicio anterior más total activos ejercicio actual dividido por dos})$

c) $\text{Utilidad del ejercicio} / \text{N}^{\circ} \text{cuotas}$

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

El ratio de razón corriente disminuyó en relación al mismo periodo del año anterior debido al mayor devengo de gastos del fondo por concepto de remuneración fija. En tanto, la razón ácida aumento debido a un mayor monto de la cuenta moneda nacional.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y proporción de deuda de corto plazo:

Este indicador aumento principalmente debido a un mayor monto de la remuneración fija de la administradora devengada no pagada por el fondo.

Cobertura de gastos financieros y gastos financieros:

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

3. RESULTADO

Resultado operacional:

La diferencia del resultado operacional en relación al mismo periodo del año anterior se explica por un resultado desfavorable en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una pérdida del ejercicio mayor al mismo periodo del año anterior explicado principalmente por un resultado desfavorable en inversiones valorizadas por el método de la participación mencionados anteriormente.

4. RENTABILIDAD

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

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

II. ANÁLISIS DE MERCADO

Demanda

La abrupta caída en la venta de departamentos durante el año 2020 producidas en parte por el estallido social (4T19) y mayormente por el brote pandémico COVID-19, estaría mostrando claras señales de recuperación volviendo a cifras similares de ventas de departamentos previas a la crisis. Si comparamos el primer trimestre de 2021 con el mismo periodo del año anterior, las cifras muestran una variación sustancial aumentando las ventas en un 155%. Esto, a pesar de que se esperaba una recuperación más lenta especialmente debido a la incertidumbre económica ocasionada por la pandemia mundial. Esta recuperación obedece en gran parte a las medidas pro inversión tomadas por el gobierno las cuales tenían como principal objetivo el de incentivar la compra de la primera vivienda promoviendo tasas históricamente bajas. Por consiguiente, en línea con estos hechos, lo peor habría pasado y el mercado estaría experimentando señales de recuperación. Sin embargo, la pandemia no ha llegado a su fin y se desconoce los efectos que esta podría tener en el mercado inmobiliario ante eventuales nuevos brotes de contagios.

En relación a los precios de departamentos se espera una leve alteración al alza debido al aumento de la demanda y de los costos de construcción. Por otro lado, las señales de recuperación del mercado indican que las velocidades de venta de departamentos estarían volviendo a niveles similares pre crisis. Sin embargo, debido a la incertidumbre respecto al desempeño económico del país para los próximos 2 años, se espera que el stock total de unidades a nivel país se mantenga en los niveles actuales.

Por otro lado, el mercado del arriendo tiende a verse desfavorecido ante escenarios de recuperación como este. No obstante, debido a la incertidumbre respecto al rumbo económico del país de mediano y largo plazo, es mayormente probable que la decisión de compra de departamentos se mantenga acotada. Además, las señales de recuperación de la economía y por consiguiente de la tasa de desempleo, podrían representar una fortaleza sobre el comportamiento de las rentas ante un escenario como este. Por consiguiente, si bien las rentas han disminuido respecto a periodos anteriores, se espera una leve alza en los niveles de ocupación y un leve aumento en los precios de arriendo.

Mercado del Arriendo

Durante el primer trimestre del 2021 ha continuado la proliferación de proyectos inmobiliarios de multifamily en el área Metropolitana de Santiago, ingresando 3 nuevos proyectos a la oferta que ya alcanza 73 edificios y 15.509 unidades en total. Dada la coyuntura creada por el brote de Covid-19, se estima que ésta afectara fuertemente al sector inmobiliario. Sin embargo, el multifamily sigue presentando una alternativa de inversión de menor riesgo en comparación a otros activos.

En términos de ubicación, el 39% de las unidades en proyectos de multifamily se concentran en la comuna de Santiago, lo que está explicado por los atributos de centralidad y conectividad de la comuna. La tipología más frecuente en casi todos los proyectos es la de 1D1B, representando un 44% del total de la oferta. Por otro lado, los estudios tienen un 14% de participación, las tipologías 2D2B y 2D1B representan en conjunto un 35% y, por último, los departamentos de 3D representan un 7% de la oferta.

Adicionalmente, durante el periodo se registró un aumento de 1,5% en comparación al trimestre pasado en la ocupación total promedio de las comunas y los valores de arriendo promedio disminuyeron 3,0% en comparación al trimestre pasado.

Rentabilidad Bruta

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

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

dentro de los presupuestos de los proyectos. Adicionalmente, producto de la pandemia, se ha generado una escasez de materiales sin precedentes lo cual ha elevado el costo de construcción. Sin embargo, se espera un ajuste moderado para los siguientes periodos debido a disminución en la proliferación de proyectos debido a la crisis.

III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS

Flujo neto originado por las actividades de operación:

Durante el periodo, hubo un flujo de caja positivo relacionado a la operación. Este se explica principalmente por el prepago de uno de los pagarés que el fondo tiene con la entidad que desarrolla el proyecto inmobiliario. A este pago se le resto los gastos de la operación devengados y no pagados a la fecha, resultando un balance positivo de \$22 millones.

Flujo neto originado por las actividades de inversión:

No hubo nuevas inversiones durante el periodo.

Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:

La inexistencia de flujo se explica debido a que no hubo llamados de capital durante el periodo.

IV. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

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

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

aaaa-mm-dd

Clasificación del	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje (1)		
										TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés (6)				del capital del	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
4	PTMOHOLLEY	76474322-9	CL	OTROD	2026-06-07	1	0	134.000	UF	4,1100	1	360	RL	4.379.596	\$\$	CL	0	0	51,0731
4	PTMOHOLEY2	76474322-9	CL	OTROD	2026-10-05	1	0	31.600	UF	4,0000	1	360	RL	1.097.930	\$\$	CL	0	0	12,8036
4	PTMOHOLEY3	76474322-9	CL	OTROD	2027-03-07	1	0	69.900	UF	3,7600	1	360	RL	2.373.378	\$\$	CL	0	0	27,6773
4	PTMOHOLEY4	76474322-9	CL	OTROD	2027-08-14	1	0	30.000	UF	3,4500	1	360	RL	701.422	\$\$	CL	0	0	8,1797
TOTAL													8.552.326			TOTAL			99,7337

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales

(2) En miles de la moneda funcional del fondo

(3) Tipo de clasificación

1 : Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

2 : Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

(4) Situación del instrumento

1: Instrumento no sujeto a restricciones

2: Instrumento sujeto a compromiso

3 : Instrumento entregado como margen o garantía por operaciones con instrumentos derivados

4 : Acciones recibidas en préstamo

5 : Acciones entregadas en préstamo

6 : Instrumento entregados en garantía por venta corta

(5) Código de valorización

1: TIR

2 : Porcentaje del valor par

3 : Precio

(6) Tipo de interés

NL : Nominal lineal

NC : Nominal compuesto

RL : Real lineal

RC : Real compuesto

NA : No aplicable

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Código ISIN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (3)	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)
N/A	GENERAL HOLLEY RENTA SPA	76474322-9	CL	ACIN	1	2.341.665	100	2.012.654,00	-	0	0	\$\$	CL	-
TOTAL									-					-

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales

(2) En miles de la moneda funcional del fondo

(3) Situación del instrumento

- 1 : Instrumento no sujeto a restricciones.
- 2: Instrumento entregado en garantía.
- 3 : Instrumento sujeto a otras restricciones.

I. IDENTIFICACION DEL FONDO

NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFICGDRA-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	NA
NOMBRE GERENTE GENERAL	ALDUNCE PACHECO EDUARDO SEGUNDO
MONEDA FUNCIONAL	\$\$

II. APORTANTES

	NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	DV	% PROPIEDAD
1	COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEG	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	99.012.000	5	19,1696
2	CN LIFE COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.579.280	5	16,7732
3	BTG PACTUAL CHILE SA CORREDORES DE BOLSA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	84.177.300	4	9,4005
4	RENTAS E INVERSIONES EL TRIGAL LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.721.380	8	7,1880
5	INV INVERCUATRO LTDA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.156.560	5	4,7922
6	LOS VASQUITOS SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.597.930	1	4,7919
7	INVERSIONES PALSAN LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.109.612	5	3,7376
8	SOCIEDAD DE INVERSIONES RIO PAINE SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.339.200	7	3,2514
9	GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.892.750	2	3,2345
10	GESTION PATRIMONIAL CS LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.885.290	1	3,2342
11	CIM CHILE SLP	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59.223.270	7	3,1362
12	TROTAMONDO SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.457.861	9	3,1146

III. EMISION DE CUOTAS

TOTAL APORTANTES	25
CUOTAS EMITIDAS	5.000.000
CUOTAS PAGADAS	357.901
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	57.049
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	23
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	23
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	22.456,4125

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
Kaltwasser Boestsch Cristobal	13.441.903	2	15-05-2020	31-05-2021
Ortuzar Cruz Ricardo	12.855.410	6	15-05-2020	31-05-2021
Ugarte Astaburuaga Andrea	7.683.461	k	15-05-2020	31-05-2021

AUDITORES EXTERNOS

NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	KPMG Auditores Consultores SPA
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	76.474.322
Digito Verificador	9

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	M\$	M\$	M\$
OTROD	8552326	0	8552326

TOTAL EMISOR	8552326
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	99,7337



DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 20 de mayo de 2021, 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 marzo de 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Fondo	RUN
Fondo de Inversión Compass Private Equity Partners	7202-8
Compass Private Equity III Fondo de Inversión	7251-6
Compass Private Equity IV Fondo de Inversión	7260-5
Compass Private Equity V Fondo de Inversión	7269-9
Compass Private Equity VII Fondo de Inversión	7281-8
Compass Private Equity X Fondo de Inversión	9081-6
Compass Private Equity XI Fondo de Inversión	9115-4
Compass Private Equity XII Fondo de Inversión	9167-7
Compass Private Equity XIII Fondo de Inversión	9257-6
Compass Private Equity XIV Fondo de Inversión	9288-6
Compass Private Equity XV Fondo de Inversión	9307-6
Compass Private Equity XVI Fondo de Inversión	9357-2
Compass Private Equity XVII Fondo de Inversión	9416-1
Compass Private Equity XVIII Fondo de Inversión	9435-8
Compass Private Alternative Program Fondo de Inversión	9482-K
Compass Global Investments Fondo de Inversión	9165-0
Compass Global Investments II Fondo de Inversión	9275-4
Compass Global Investments III Fondo de Inversión	9308-4

DS
[Signature]

DS
MAR

DS
AE

DS
DNP

DS
EA

DS
JDLB



Fondo	RUN
Compass Private Debt II Fondo de Inversión	9324-6
Compass Private Debt III Fondo de Inversión	9479-K
Compass PCLO Private Debt Fondo de Inversión	9601-6
Compass VEPF VII Private Equity Fondo de Inversión	9642-3
Compass PCRED Private Debt Fondo de Inversión	9634-2
Compass FRO III Private Equity Fondo de Inversión	9605-9
Compass SP VIII Private Equity Fondo de Inversión	9681-4
Compass Tacopps Private Debt Fondo de Inversión	9783-7
Compass LCP IX Private Equity Fondo de Inversión	9621-0
Compass Brep IX Real Estate Fondo de Inversión	9696-2
Compass Brep Europe VI Real Estate Fondo de Inversión	9794-2
Compass COF III Private Debt Fondo de Inversión	9832-9
Compass Cinven VII Private Equity Fondo de Inversión	9731-4
Compass Bxls V Private Equity Fondo de Inversión	9822-1
Compass BCP VIII Private Equity Fondo de Inversión	9713-6
Compass GSO COF IV Private Debt Fondo de Inversión	9878-7
Compass Brazil Equity LB Fondo de Inversión	9973-2
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7031-9
Compass Deuda Plus Fondo de Inversión	7200-1
Compass Perú Fondo de Inversión	9174-K
Compass Latam High Yield Fondo de Inversión	9311-4
Compass Latam High Yield USD Fondo de Inversión	9764-0
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión	9290-8
Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión	9502-8
Compass Global Credit CLP Fondo de Inversión	9363-7
Compass Global Credit USD Fondo de Inversión	9364-5
Compass Latam Equity Fondo de Inversión	9522-2
Compass Global Equity Fondo de Inversión	9095-6
Compass Latam Corporate Debt Fondo de Inversión	9102-2
Compass Global Debt Fondo de Inversión	9094-8
CCLA Desarrollo y Rentas III Fondo de Inversión	9803-5
CCLA Desarrollo y Rentas IMU Fondo de Inversión	9802-7
Compass Deuda Chilena USD Fondo de Inversión	9786-1
Compass Global Trends Fondo de Inversión	9930-9
Compass México I Fondo de Inversión	9175-8

DS
[Signature]DS
MARDS
AEDS
DNPDS
EADS
JDLB



Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	DocuSigned by: <i>Jaime de la Barra Jara</i> E132D1C3DA304B6...
Raimundo Valdés Peñafiel	Vicepresidente	13.037.597-9	DocuSigned by: <i>Raimundo Valdés Peñafiel</i> 17FA1F3E191F4F7...
Daniel Navajas Passalacqua	Director	12.584.959-8	DocuSigned by: <i>Daniel Navajas Passalacqua</i> 0228CB013F3D40C...
Alberto Etchegaray de la Cerda	Director	9.907.553-8	DocuSigned by: <i>Alberto Etchegaray de la Cerda</i> F0E500BCCF034EC...
Paul Matías Herrera Rahilly	Director	6.364.606-7	DocuSigned by: <i>Matías Herrera Rahilly</i> 0EB600E11FD04F9...
Eduardo Aldunce Pacheco	Gerente General	12.634.252-7	DocuSigned by: <i>Eduardo Aldunce</i> 4AAE0FF1AAA0475...