



Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE
INVERSION

Al 31 de diciembre 2019, 2018

Santiago, Chile

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos – Estados complementarios

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

Claudia González O.

KPMG SpA

Santiago, 20 de marzo de 2020

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	2.548	337
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Total activos corrientes		2.548	337
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	10	8.147.099	7.958.635
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	610.426	1.499.732
Total activos no corrientes		8.757.525	9.458.367
Total activos		8.760.073	9.458.704
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	1.869	4.619
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	93.479	217.903
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		95.348	222.522
Total pasivos		95.348	222.522
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.642.923	9.642.923
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(406.741)	(205.684)
Resultado del ejercicio		(571.457)	(201.057)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		8.664.725	9.236.182
Total pasivos y patrimonio neto		8.760.073	9.458.704

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

	NOTAS	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	514.463	505.258
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.	11b	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	(889.306)	(486.410)
Otros		-	(313)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(374.843)	18.535
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		(4.961)	(4.373)
Comisión de administración	29a	(174.324)	(201.069)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(17.311)	(14.147)
Total gastos de operación		(196.596)	(219.589)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(571.439)	(201.054)
Costos financieros		(18)	(3)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(571.457)	(201.057)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(571.457)	(201.057)
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		(571.457)	(201.057)

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 2019, 2018



	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2019	9.642.923	-	-	-	-	-	(406.741)	-	-	9.236.182
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.642.923	-	-	-	-	-	(406.741)	-	-	9.236.182
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(571.457)	-	(571.457)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2019	9.642.923	-	-	-	-	-	(406.741)	(571.457)	-	8.664.725

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2018	9.642.923	-	-	-	-	-	(201.921)	-	-	9.441.002
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.642.923	-	-	-	-	-	(201.921)	-	-	9.441.002
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(201.057)	-	(201.057)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(3.763)	-	-	(3.763)
Saldo final al 31.12.2018	9.642.923	-	-	-	-	-	(205.684)	(201.057)	-	9.236.182

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

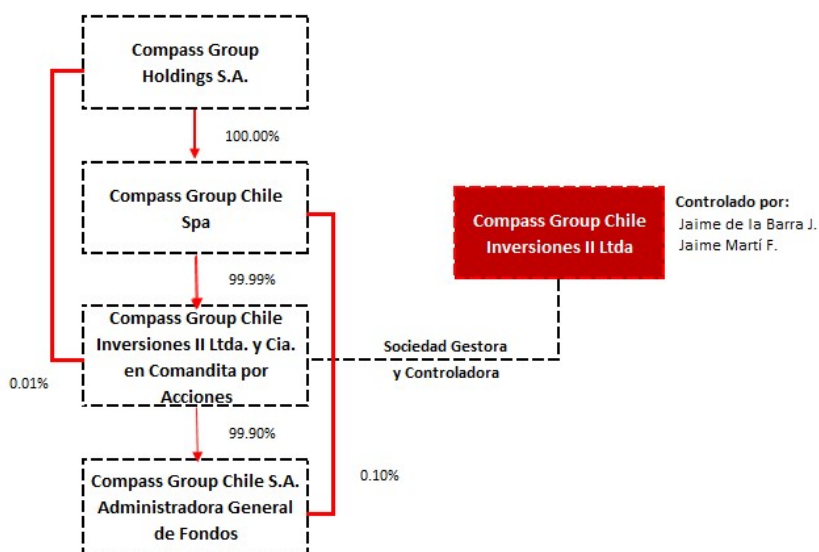
	Notas	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		325.999	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(127.174)	-
Otros gastos de operación pagados		(196.614)	(16.034)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		2.211	(16.034)
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		2.211	(16.034)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		337	16.371
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		2.548	337

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 directamente a los aportantes.

Nota 1 Información general, continuación

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 08 de julio de 2019, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones año 2019:

(i) Se modifica el numeral 5.1 del número CINCO. Normas especiales de administración, del Título II. Política de Inversión y Diversificación, para efectos de eliminar la existencia del Comité de Inversiones, complementar los servicios que CCLA podrá prestar al Fondo y establecer la obligación de la Administradora de informar a los aportantes en caso que la asociación que da origen a CCLA se termine o se modifique significativamente.

(ii) Se modifica el numeral 5.2 del número CINCO. Normas especiales de administración, del Título II. Política de inversión y Diversificación, para efectos de establecer que CCLA podrá prestar servicios a la sociedades y fondos en los que el Fondo invierta, como asimismo que sociedades vinculadas a Compass Group Holdings S.A, podrán prestar servicios a las sociedades en las que invierta el Fondo.

(iii) Se modifica el numeral 2.8 del número DOS. Comité de Vigilancia del Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo. para efectos de eliminar la obligación del Comité de Vigilancia de sesionar a lo menos una vez cada 3 meses.

(iv) Se modificaron los numerales 2.1, 2.2 y 2.3 del número DOS. Disminuciones de capital del Título X. Aumentos y Disminuciones de Capital, para efectos de eliminar la referencia a la palabra voluntarias en las disminuciones de capital y establecer que en caso de disminuciones de capital mediante número de cuotas, se utilizara el valor cuota del día anterior a la fecha de pago de la disminución de capital.

Modificaciones año 2018:

a) En el título III. Política de Liquidez, se determinaron los instrumentos que serían considerados de alta liquidez.

b) En el numeral 2.3 del número Dos. Remuneración de cargo del Fondo del título VI, series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos, se indicó la forma en que sería informada la actualización de las remuneraciones de los aportantes.

c) En el numeral 4.1 (2) del número Cuatro. Gastos de cargo del Fondo del título VI. Series Remuneraciones, Comisiones, y Gastos se incluyen los honorarios de los abogados.

d) En el numeral 4.1 (4) del número cuatro. Gastos de cargo del Fondo del título VI. Series Remuneraciones, Comisiones y Gastos se incorporan los contratos, participaciones y compromisos a los activos asegurables del Fondo.

e) Se incorpora un número cinco al título VI. Series Remuneraciones, Comisiones y Gastos, el cual limita los gastos del Fondo a los regulados en el título VI.

f) En el numeral 2.2 del número dos. Contabilidad del Fondo del título VII. Aportes y Valorización de cuotas, se establece que el valor contable del Fondo se calculará mensualmente.

g) Se incorpora un párrafo cuarto en el número uno. Comunicaciones con los partícipes. Del título IX. Otra información relevante, el cual especifica la forma en que la administradora debe enviar información a los aportantes, señalando la anticipación con que esta debe enviarse y su contenido.

h) En el número Dos. Plazo de duración del Fondo del título IX. Otra información relevante, se establece la fecha en que se inicia el plazo de duración del Fondo.

i) Se incorpora un párrafo segundo en el numeral 4.0 del número cuatro. Procedimientos de liquidación del Fondo del título IX. Otra información relevante, el cual establece la obligación de la asamblea de determinar el tratamiento que se le dará a los recursos que no sean retirados dentro de plazo en el procedimiento de liquidación del Fondo y la forma de realizarlo.

Nota 1 Información general, continuación

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo los siguientes nemotécnicos CFICGDRA-E y CFICGDRE-E. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N° 592 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 con fecha 20 de marzo de 2020.

2.3 Período cubierto

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

2.4 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

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

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

Fecha	31.12.2019 \$	31.12.2018 \$
Tipo de cambio USD	748,74	694,77
Unidad de fomento UF	28.309,94	27.565,79

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 son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019:

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

NIIF 16 Arrendamientos:

En enero de 2016 fue emitida la NIIF 16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista de arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

Esta normativa no tuvo impacto en el Fondo.

CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Ganancias:

En junio de 2017, el IASB publicó la CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Esta modificación no tuvo impacto para el Fondo.

Las otras enmiendas que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, no tienen impacto para el Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020, 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.

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
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.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. 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 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. 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.

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

3.2 Activos y pasivos financieros, 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 diciembre de 2019 y 2018, el Fondo ha clasificado sus inversiones como i) a valor razonable con efecto en resultados, ii) a costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si

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

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

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 valorado 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 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 diciembre de 2019 y 2018.

3.2.5 Baja

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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

- 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

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 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.5 Aportes (capital pagado)

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

El reglamento ya no considera disminuciones de capital.

El Fondo podrá 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 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

(i) Flujos operacionales

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

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

Las sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o de cualquier otro medio se contabiliza por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en este tipo de sociedades incluirá el 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 diciembre 2019, 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 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte N°555, Piso 14, Las Condes y en el sitio web www.cgcompass.com.

El objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, 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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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.

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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 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%;

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

(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 "Proyectos Inmobiliarios"), mediante contratos de arrendamiento, de servicios de hospedaje, prestación de servicios u otro tipo de contratos que pudieran generar rentas futuras e ingresos complementarios. De este modo, el Fondo busca generar indirectamente el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios que conformen un portafolio estabilizado y diversificado de propiedades en arriendo, que sean atractivas para inversores de largo plazo.

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

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

(a) Riesgo de Mercado

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

i. Riesgo de Precio:

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

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

i. Riesgo de tasa de interés

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

Exposición: El Fondo no se encuentra expuesto directamente a este tipo de riesgo, por cuanto Al 31 de diciembre de 2019, 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.

ii. Riesgo de tipo de cambio

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

Exposición: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto Al 31 de diciembre de 2019, no mantenía activos o pasivos expresados en una moneda extranjera distinta a la moneda funcional peso chileno.

(b) Riesgo de Liquidez

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

Exposición: Al 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,03% 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.

(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,

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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 <u>Holley</u> Renta Spa	8.147.099	92,7905%	100%
Total	8.147.099		

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.

(d) Riesgo Valorización

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

(e) Escasez de información de mercado

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

(f) Riesgo inflacionario

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

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

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

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

(i) Rentas de mercado y éxito comercial

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

(j) Riesgo de Cambios en el Equipo de Gestión

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

(k) Riesgo de Baja Diversificación

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

(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial

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

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

(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda

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

(n) Riesgo de Retornos Esperados

El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que calcule el Administrador. Estas

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

(q) Costos de Construcción y Operación

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

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

(r) Capacitación de Mano de Obra

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

(s) Cobertura de las Pólizas de Seguro

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(t) Permisos y Licencias

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

(u) Problemas con los Arrendatarios

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

(v) Tasas e Impuestos

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

(w) Riesgo de Litigios

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

(x) Gestión sobre patrimonio legal mínimo

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio del Fondo era equivalente a 307.000 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Monedas	M\$	MUF
Aportes	9.642.923	341
Resultados acumulados	(406.741)	(14)
Resultados del ejercicio	(571.457)	(20)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	8.664.725	307

Dado que, al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión era equivalente a 307.000 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712

Al 31 de diciembre de 2019 los datos de constitución de garantía mediante póliza de seguro, tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	N° Póliza Vigente
Compass Desarrollo y Rentas FI	10.01.19 – 10.01.20	10.000	708.403

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Banco	2.548	337
Total	2.548	337

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda								
Otros Títulos de deuda no registrados	8.147.099	-	8.147.099	93,0026	7.958.635	-	7.958.635	84,1409
Total	8.147.099	-	8.147.099	93,0026	7.958.635	-	7.958.635	84,1409

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 diciembre de 2019, 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	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	7.958.635	7.457.453
Intereses y reajustes	188.464	505.258
Diferencias de cambio	-	-
Provisión por deterioro	-	(4.076)
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	8.147.099	7.958.635

Los saldos al 31 de diciembre de 2018, de los activos financieros a costo amortizado fueron ajustados por M\$4.076, por el reconocimiento de las pérdidas por el deterioro bajo NIIF 9.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

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

Al 31 de diciembre de 2019:

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%	928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)
Total						928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)

Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2019.

Al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	1.695.649	15.438.427	17.134.076	517.349	14.112.756	14.630.105	2.503.971	219.556	(60.111)	159.445
Total						1.695.649	15.438.427	17.134.076	517.349	14.112.756	14.630.105	2.503.971	219.556	(60.111)	159.445

Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2018.

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 diciembre de 2019:

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	1.499.732	(374.842)	-	-	-	-	514.463	610.426
Total		1.499.732	(374.842)	-	-	-	-	514.463	610.426

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	31.12.2019				
General Holley Renta SpA	2.129.129	100	2.129.129	Intereses ejercicios anteriores (1.004.240)	-
				Intereses ejercicio 2019 (514.463)	-
Total	2.129.129			(1.518.703)	610.426

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

Al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Rentas SpA	1.499.732	159.445	-	-	-	-	159.445	1.499.732
Total		1.499.732	159.445	-	-	-	-	159.445	1.499.732

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

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	31.12.2018				
General Holley Rentas SpA	2.503.971	100%	2.503.971	Intereses ejercicios anteriores (498.981)	-
				Intereses ejercicio 2019 (505.258)	-
TOTAL			2.503.971	(1.004.239)	1.499.732

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

Nota 12 Propiedades de inversión

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

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 15 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta préstamos ni obligaciones bancarias vigentes.

Nota 16 Otros pasivos financieros

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

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Administradora general de fondos	-	2.043
Auditoría externa	1.869	1.847
Registro de aportantes	-	525
Valorizadores	-	-
CMF	-	204
Total	1.869	4.619

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

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

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

Detalle al 31.12.2019:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Auditoría externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.869	-	1.869
Total					-	-	-	-	1.869	-	1.869

Detalle al 31.12.2018

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Administradora general de fondos	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	2.043	-	2.043
Auditoría externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Cons. SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.847	-	1.847
Registro de Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	204	-	204
CMF	60.810.000-8	Comisión para el Mercado Finan.	Chile	Pesos	-	-	-	-	525	-	525
Total					-	-	-	-	4.619	-	4.619

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	93.479	217.903
Total	93.479	217.903

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

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

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

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

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

(b) Otros pasivos

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

Nota 21 Intereses y reajustes

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

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado		
Intereses y reajustes	514.463	505.258
Total	514.463	505.258

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 10.000.000 de cuotas al 31 de diciembre de 2019 (5.000.000 Serie A, 5.000.000 Serie E), con un valor de \$23.301,8443 por cuota para la serie A, y \$23.639,4779 por cuota para la serie E (\$24.841,5823 por cuota para la serie A, y \$25.122,2264 por cuota para la serie E al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie A:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2019	47.570	357.901	357.901	405.471

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	47.570	357.901	357.901	405.471
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2019	47.570	357.901	357.901	405.471

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

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

Serie E:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2019	2.140	13.747	13.747	15.887

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	2.140	13.747	13.747	15.887
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2019	2.140	13.747	13.747	15.887

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie A:

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

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2018	51.523	357.901	357.901	409.424

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2018	51.523	357.901	357.901	409.424
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	12.028	12.028	12.028
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2018	51.523	357.901	357.901	409.424

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

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

Serie E:

Al 31 de diciembre de 2018:

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

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2018	1.960	13.747	13.747	15.707

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

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

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2018	1.960	13.747	13.747	15.707
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2018	1.960	13.747	13.747	15.707

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

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los aportantes durante los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	(6,1982)	(6,1982)	(8,2456)
SERIE A	Real	(8,6639)	(8,6639)	(13,1454)

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE E	Nominal	(5,9021)	(5,9021)	(7,6237)
SERIE E	Real	(8,3756)	(8,3756)	(12,5568)

- 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 diciembre de 2019 y 2018.
- 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.

A continuación, se presenta la tasa interna de retorno (TIR) del Fondo al 31 de diciembre de 2019, la cual considera los flujos de caja desde el inicio de operaciones del Fondo y captura todos los eventos de capital con efecto en valor cuota.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo, continuación

Serie	TIR
A	(3,25)%
B	(2,89)%

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

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

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

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

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	8.757.525	100,0000	99,9709	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	8.757.525	100,0000	99,9709	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2018:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	9.458.367	100,0000	99,9964	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	9.458.367	100,0000	99,9964	-	-	-

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 diciembre de 2019 ascendió a M\$174.324(M\$201.069 al 31 de diciembre de 2018).

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

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

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

A la fecha de 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta remuneración variable.

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus Personas Relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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	3,0879	11.481	-	-	11.481	267.528	3,0876
Personas relacionadas	1,5809	5.878	-	-	5.878	136.968	1,5808
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	3,0821	11.481	-	-	11.481	285.206	3,0879
Personas relacionadas	1,5780	5.878	-	-	5.878	146.109	1,5809
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 diciembre de 2019, 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	10.01.19-10.01.20

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene costos de transacción a informar.

Nota 32 Otros gastos de operación

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

Tipo de Gasto	31.12.2019	31.12.2018	01.10.2019 al 31.12.2019	01.10.2018 al 31.12.2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de registro de aportantes	5.392	6.197	2.402	1.958
Gastos de CMF	209	204	-	204
Gastos legales y notariales	1.222	2.036	221	-
Gastos de publicaciones	179	214	-	-
Gastos de derechos de bolsa	166	-	-	-
Gastos de asesoría	4.545	-	-	-
Gastos de auditoría externa	5.598	5.496	5.598	3.664
Total	17.311	14.147	8.221	5.826
% sobre el activo del Fondo	0,1976	0,1496	0,0938	0,0616

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

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	24.526,7905	24.526,7905	8.778.163	23
SERIE A	Febrero	24.486,9790	24.486,979	8.763.914	23
SERIE A	Marzo	24.466,5677	24.466,5677	8.756.609	23
SERIE A	Abril	24.502,7287	24.502,7287	8.769.551	23
SERIE A	Mayo	24.470,6201	24.470,6201	8.758.059	23
SERIE A	Junio	24.488,7978	24.488,7978	8.764.565	23
SERIE A	Julio	24.350,0394	24.350,0394	8.714.903	23
SERIE A	Agosto	23.979,2826	23.979,2826	8.582.209	23
SERIE A	Septiembre	23.970,1661	23.970,1661	8.578.946	23
SERIE A	Octubre	23.870,4942	23.870,4942	8.543.274	23
SERIE A	Noviembre	23.762,8577	23.762,8577	8.504.751	23
SERIE A	Diciembre	23.301,8443	23.301,8443	8.339.753	23

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	24.811,7170	24.811,7170	341.087	2
SERIE E	Febrero	24.778,6088	24.778,6088	340.632	2
SERIE E	Marzo	24.765,9120	24.765,9120	340.457	2
SERIE E	Abril	24.810,2521	24.810,2521	341.067	2
SERIE E	Mayo	24.783,7390	24.783,7390	340.702	2
SERIE E	Junio	24.807,9601	24.807,9601	341.035	2
SERIE E	Julio	24.673,3653	24.673,3653	339.185	2
SERIE E	Agosto	24.303,5680	24.303,5680	334.101	2
SERIE E	Septiembre	24.300,0201	24.300,0201	334.052	2
SERIE E	Octubre	24.204,8352	24.204,8352	332.744	2
SERIE E	Noviembre	24.101,3364	24.101,3364	331.321	2
SERIE E	Diciembre	23.639,4779	23.639,4779	324.972	2

Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE A	Enero	25.348,9240	25.348,9240	9.072.405	23
SERIE A	Febrero	25.311,5555	25.311,5555	9.059.031	23
SERIE E	Febrero	25.519,8077	25.519,8077	350.821	2
SERIE A	Marzo	24.869,6171	24.869,6171	8.900.861	23
SERIE A	Abril	24.860,3271	24.860,3271	8.897.536	23
SERIE A	Mayo	24.864,7695	24.864,7695	8.899.126	23
SERIE A	Junio	24.903,3670	24.903,3670	8.912.940	23
SERIE A	Julio	24.276,0237	24.276,0237	8.688.413	23
SERIE A	Agosto	24.924,0667	24.924,0667	8.920.348	23
SERIE A	Septiembre	24.920,1749	24.920,1749	8.918.956	23
SERIE A	Octubre	24.893,4428	24.893,4428	8.909.388	23
SERIE A	Noviembre	24.895,1751	24.895,1751	8.910.008	23
SERIE A	Diciembre	24.841,5823	24.841,5823	8.890.827	23

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE E	Enero	25.550,6430	25.550,6430	351.245	2
SERIE E	Marzo	25.081,7175	25.081,7175	344.798	2
SERIE E	Abril	25.079,7367	25.079,7367	344.771	2
SERIE E	Mayo	25.091,8838	25.091,8838	344.938	2
SERIE E	Junio	25.138,2957	25.138,2957	345.576	2
SERIE E	Julio	24.512,7771	24.512,7771	336.977	2
SERIE E	Agosto	25.174,7019	25.174,7019	346.077	2
SERIE E	Septiembre	25.178,3209	25.178,3209	346.126	2
SERIE E	Octubre	25.159,1390	25.159,1390	345.863	2
SERIE E	Noviembre	25.168,5080	25.168,5080	345.991	2
SERIE E	Diciembre	25.122,2264	25.122,2264	345.355	2

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene información por segmentos a informar.

Nota 35 Sanciones

En el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

En el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del año 2018, no se cursaron sanciones a los directores y administradores de la sociedad administradora. Por su parte, la Sociedad Administradora fue notificada de la siguiente sanción:

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

Nota 36 Valor económico de la cuota

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019:

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\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)
Total						928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2019.

Al 31 de diciembre de 2018:

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\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	1.695.649	15.438.427	17.134.076	517.349	14.112.756	14.630.105	2.503.971	219.556	(60.111)	159.445
Total						1.695.649	15.438.427	17.134.076	517.349	14.112.756	14.630.105	2.503.971	219.556	(60.111)	159.445

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.12.2018.

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

(a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(b) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta juicios y contingencias.

(c) Operaciones discontinuadas

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

Nota 38 Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2020, 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 2020 y hasta el 10 de enero de 2021, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

“Con fecha 11 de marzo de 2020, la OECDE declaró como “pandemia” el Covid-19 (Coronavirus) debido a la fuerte expansión que éste ha tenido a nivel mundial.

Si bien el Covid-19 representa un desafío extraordinariamente relevante en términos de continuidad operativa, es complejo estimar hoy el verdadero alcance económico que esta pandemia tendrá sobre el activo inmobiliario en el cuál el fondo invierte indirectamente (actualmente en etapa de desarrollo).

No obstante lo anterior, como una manera de anticiparse y mitigar los efectos que la pandemia eventualmente podría tener sobre el proyecto, la administradora y CCLA (sociedad sobre la cual la Administradora tiene delegada la administración de los proyectos inmobiliarios) han puesto en marcha diversas medidas que apuntan a mantener un control más estricto sobre su cartera de inversión, implementando una mayor frecuencia informativa de los reportes de desarrollo asociados al impacto que pudiese existir en cuanto al costo y tiempo efectivo de desarrollo del edificio. Adicionalmente, estamos en constante monitoreo de las variables financieras que influirán en el inmueble durante su futura etapa de operación una vez que el activo se construya.

Frente a la crisis sanitaria que está enfrentando el país, Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos ha estado y estará permanentemente monitoreando de cerca la situación del COVID-19 para analizar y reconocer cualquier efecto que esta situación pudiese tener sobre los estados financieros del Fondo y adaptar nuestra operación a los desafíos que este escenario plantea.

Respecto a esto último, la administradora ha implementado diversas medidas de continuidad del negocio, permitiendo que un porcentaje importante de nuestros colaboradores estén totalmente conectados a nuestra infraestructura desde sus hogares, logrando a la fecha gestionar de forma normal los portafolios de inversión administrados por la compañía, junto con atender las necesidades de nuestros clientes. Lo anterior, cumpliendo estrictamente con las medidas impuestas por la autoridad a nivel local.

Entre el 1° de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la 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	610.426	-	610.426	6,9683
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	8.147.099	-	8.147.099	93,0026
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	8.757.525	-	8.757.525	99,9709

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	326.000	-
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	326.000	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(889.306)	(486.723)
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	(889.306)	(486.723)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	188.463	505.258
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	188.463	505.258
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	(196.614)	(219.592)
Gastos financieros	(18)	(3)
Comisión de la Sociedad Administradora	(174.324)	(201.069)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.961)	(4.373)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(17.311)	(14.147)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(571.457)	(201.057)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(759.920)	(706.315)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	326.000	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(889.306)	(486.723)
Gastos del ejercicio (menos)	(196.614)	(219.592)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.407.218)	(700.903)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(564.972)	(345.380)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(564.972)	(345.380)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(842.246)	(355.523)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(842.246)	(355.523)
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	(2.167.138)	(1.407.218)

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

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

En Asamblea Ordinaria de Aportantes se acordaron las siguientes materias:

- Designar a los miembros del comité de vigilancia para el ejercicio del año 2019, quedando constituido por la señora Andrea Ugarte Astaburuaga y los señores Cristóbal Kaltwasser Boetsch y Ricardo Ortúzar Cruz.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada, como auditores externos del Fondo para el ejercicio 2019.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó la siguiente materia:

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

Con fecha 8 de julio de 2019, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, celebrada con fecha 24 de abril de 2019. Dicho reglamento interno entró en vigencia a partir del día 7 de agosto de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.



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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, comparando los ejercicios al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

Indicador		Unidad	ENE-DIC 2019	ENE-DIC 2018	Variación	% Variación
Liquidez	Liquidez Corriente	Veces	0,03	-	0,030	100%
	Razón Ácida	Veces	0,027	0,002	0,025	1.250%
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Veces	0,0110	0,0241	(0,0131)	(54,36)%
	Proporción Deuda Corto Plazo	%	1,09%	2,35%	(0,0126)	(53,62)%
	Cobertura Gastos Financieros	Veces	-	6.178	(6.178)	(100,00)%
Resultados	Resultado Operacional	M\$	(354.812)	18.535	(373.347)	(2.014,28)%
	Gastos Financieros	M\$	(18)	(3)	(15)	(500)%
	Resultado no Operacional	M\$	(196.616)	(219.592)	22.976	10,46%
	Utilidad del Ejercicio	M\$	(551.428)	(201.057)	(350.371)	(174,26)%
Rentabilidad	Rentabilidad de Patrimonio	%	(6,15)%	(2,15)%	(0,0400)	186,05%
	Rentabilidad sobre los activos	%	(6,05)%	(2,13)%	(0,0392)	184,04%
	Utilidad (+), Pérdida (-) por Cuota	M\$	(1,4837)	(0,5410)	(0,9427)	174,25%

Análisis Liquidez

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

Análisis Endeudamiento

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

Análisis Resultado

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

Análisis Rentabilidad

- Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{patrimonio del ejercicio anterior más patrimonio ejercicio actual dividido por dos})$
- Rentabilidad sobre los activos: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{total activos del ejercicio anterior más total activos ejercicio actual dividido por dos})$
- Utilidad del ejercicio / N° cuotas

I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS EJERCICIO DICIEMBRE 2019/DICIEMBRE 2018

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

Los ratios de liquidez tanto de razón corriente como de razón ácida aumentaron en relación al mismo periodo del año anterior debido al menor devengo de gastos del fondo por concepto de remuneración fija y un aumento de la cuenta moneda nacional.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y proporción de deuda de corto plazo:

Este indicador disminuyó principalmente debido a un menor monto de la remuneración fija de la administradora devengada pero 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 operación en relación al mismo periodo del año anterior se explica principalmente por una valorización más desfavorable de las inversiones realizadas por el fondo.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una pérdida del ejercicio mayor al mismo periodo del año anterior explicada principalmente por la valorización mencionada 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 EJERCICIO DICIEMBRE 2019/DICIEMBRE 2018

Demanda

La incertidumbre generada en el país producto del estallido social del último trimestre del año ha generado una disminución en la venta de departamentos cercana al 30% con respecto al periodo anterior y un 38% en relación al cuarto trimestre del año anterior. En línea con estos hechos, las favorables condiciones en tasas hipotecarias y exigencias bancarias retrocedieron todo lo avanzado durante el año producto de un aumento en el riesgo país, resultado de lo que ha sido una de las crisis sociales más grandes de la historia de nuestra nación. Por consiguiente, la demanda proyectada de activos inmobiliarios debiese cambiar su tendencia alcista del último tiempo contrayéndose significativamente.

En relación a los precios de departamentos no se esperan mayores alteraciones. Sin embargo, se espera una contracción considerable en las velocidades de venta de departamentos. Considerando este resultado trimestral negativo y en línea con las expectativas desfavorables respecto al desempeño económico para los próximos 2 años, se espera una contracción en la demanda proyectada por unidades generando de esta manera menor apetito de desarrollo inmobiliario para la venta trayendo consigo una disminución del stock total de unidades a nivel país.

Por otro lado, el mercado del arriendo tiende a verse favorecido ante escenarios como este debido a la incertidumbre respecto al rumbo económico del país de mediano y largo plazo, postergando la decisión de compra de departamentos. Adicionalmente, las condiciones crediticias menos favorables en términos de tasas de financiamiento y exigencias bancarias debiesen robustecen la decisión de arriendo por sobre la compra.

Mercado del Arriendo

Durante el último trimestre del año 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 los 43 edificios y 10.231 unidades en total. El mercado mantiene su tendencia expansiva tanto en las mismas comunas como en nuevas incorporándose La Cisterna durante el último trimestre. Esta situación revela el fuerte interés de la industria en general (desarrolladores, fondos de inversión, operadores y empresas de administración) por participar en un nicho de actividad que brinda rentabilidades estables y de largo plazo con un riesgo medio a bajo.

En términos de ubicación, el 45% de las unidades en proyectos 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 e 1D-1B, representando un 48% del total de la oferta. Por otro lado, los *studios* tienen un 11% de participación, las tipologías 2D-2B y 2D-1B representan un 21% y 18% respectivamente y, por último, los departamentos de 3D-2B representan un 2% de la oferta.

Adicionalmente, durante el periodo se registró una ocupación promedio de las comunas de 95% y las superficies promedio en comunas centro poniente alcanzan 35 m², mientras que en comunas del sector oriente el promedio llega a 60 m².

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.

III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS EJERCICIO DICIEMBRE 2019/DICIEMBRE 2018

Flujo neto originado por las actividades de operación: Durante el periodo, hubo un flujo de caja positivo relacionado a la operación de \$2 millones. Este se explica principalmente por intereses, diferencias de cambios y reajustes recibidos, lo que fue parcialmente compensado por pago de cuentas y documentos por pagar y gastos de operación pagados.

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

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

IV. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO EJERCICIO DICIEMBRE 2019/DICIEMBRE 2018

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

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

aaaa-mm-dd

Clasificación del instrumento en el Estado	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				Porcentaje (1)					
										TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
4	PTMOHOLEY2	76474322-9	CL	OTROD	2026-10-05	1	0	31.600	UF	4,0000	1	360	RL	1.011.598	\$\$	CL	0	0	11,5478
4	PTMOHOLEY3	76474322-9	CL	OTROD	2027-03-07	1	0	69.900	UF	3,7600	1	360	RL	2.190.484	\$\$	CL	0	0	25,0053
4	PTMOHOLEY4	76474322-9	CL	OTROD	2027-08-14	1	0	30.000	UF	3,4500	1	360	RL	919.582	\$\$	CL	0	0	10,4974
4	PTMOHOLLEY	76474322-9	CL	OTROD	2026-06-07	1	0	134.000	UF	4,1100	1	360	RL	4.025.435	\$\$	CL	0	0	45,9521
TOTAL													8.147.099			TOTAL		93,0026	

(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
3 : Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

4 : Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(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	2.129.129,00	610.426,00	0	0	\$\$	CL	6,9683
TOTAL									610.426,00					6,9683

(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	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	99.012.000	5	19,1721
2	CN LIFE COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.579.280	5	16,7754
3	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LIMITADA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.180.428	6	9,4017
4	RENTAS E INVERSIONES EL TRIGAL LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.721.380	8	7,1890
5	INV. INVERCUATRO LTDA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.156.560	5	4,7928
6	LOS VASQUITOS S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.597.930	1	4,7926
7	INVERSIONES PALSAN LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.109.612	5	3,7381
8	SOCIEDAD DE INVERSIONES RIO PAINE S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.339.200	7	3,2519
9	GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.892.750	2	3,2349
10	GESTION PATRIMONIAL CS LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.885.290	1	3,2347
11	CIM CHILE SLP	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59.223.270	7	3,1255
12	TROTAMONDO S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.457.861	9	3,1150

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	47.570
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	23
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	23
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	23.301,8443

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 Boetsch Cristóbal	13.441.903	2	24-04-2019	31-05-2020
Ortuzar Cruz Ricardo	12.855.410	6	24-04-2019	31-05-2020
Ugarte Astaburuaga Andrea	7.683.461	k	24-04-2019	31-05-2020

AUDITORES EXTERNOS

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

CLASIFICADORA DE RIESGO

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

V. OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2
NOMBRE EMISOR	GENERAL HOLLEY RENTA SPA
RUT EMISOR	76.474.322
Digito Verificador	9

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA M\$	INVERSION INDIRECTA M\$	TOTAL INVERSION M\$
OTROD	8.147.099	0	8147099

TOTAL EMISOR	8147099
--------------	---------

% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	93,0026
--------------------------------	---------

DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 20 de marzo de 2020, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe, referido al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Fondo	RUN
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7031-9
Compass Deuda Plus Fondo de Inversión	7200-1
Compass Perú Fondo de Inversión	9174-K
Compass Latam High Yield Fondo de Inversión	9311-4
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión	9290-8
Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión	9502-8
Compass Global Credit CLP Fondo de Inversión	9363-7
Compass Global Credit USD Fondo de Inversión	9364-5
Compass Argentina Fondo de Inversión	9524-9
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
Fondo Mutuo Compass Deuda Chilena	9072-7
Fondo Mutuo Compass Acciones Chilenas	9362-9
Fondo Mutuo Compass Investment Grade Latam	9345-9
Compass Deuda Chilena USD Fondo de Inversión	9786-1

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