



Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN

Santiago, Chile

Al 31 de marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

Contenido

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

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018



ACTIVOS	Notas	31.03.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	(7)	320	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		<u>320</u>	<u>337</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(10a)	8.030.537	7.958.635
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(11b)	<u>1.341.856</u>	<u>1.499.732</u>
Total activos no corrientes		<u>9.372.393</u>	<u>9.458.367</u>
Total activos		<u><u>9.372.713</u></u>	<u><u>9.458.704</u></u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(13b)	7.452	4.619
Remuneraciones Sociedad Administradora	(16)	268.195	217.903
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Total pasivos corrientes		<u>275.647</u>	<u>222.522</u>
Total pasivos		<u><u>275.647</u></u>	<u><u>222.522</u></u>
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.642.923	9.642.923
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(406.741)	(205.684)
Resultado del ejercicio		(139.116)	(201.057)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		<u>9.097.066</u>	<u>9.236.182</u>
Total pasivos y patrimonio neto		<u><u>9.372.713</u></u>	<u><u>9.458.704</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018



	Notas	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
		M\$	M\$
Ingresos/pérdida de la operación:			
Intereses y reajustes	(20)	71.901	117.307
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	(11b)	(157.876)	(261.934)
Total ingresos/pérdida netos de la operación		<u>(85.975)</u>	<u>(144.627)</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(1.653)	-
Comisión de administración	(28)	(50.292)	(49.056)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	(31)	(1.180)	(1.660)
Total gastos de operación		<u>(53.125)</u>	<u>(50.716)</u>
Utilidad/pérdida de la operación		(139.100)	(195.343)
Costos financieros		<u>(16)</u>	-
Utilidad/pérdida antes de impuesto		(139.116)	(195.343)
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		<u>(139.116)</u>	<u>(195.343)</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Total otro resultados integrales		-	-
Total resultado integral		<u>(139.116)</u>	<u>(195.343)</u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018



	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$						
				Otras M\$	Total M\$					
Saldo inicial período actual 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:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(139.116)	-	(139.116)	
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final período actual 31.03.2019	9.642.923	-	-	-	-	(406.741)	(139.116)	-	9.097.066	

Saldo inicial período actual 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:									
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(195.343)	-	(195.343)
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final período actual 31.03.2018	9.642.923	-	-	-	-	(201.921)	(195.343)	-	9.245.659

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2019 y 2018



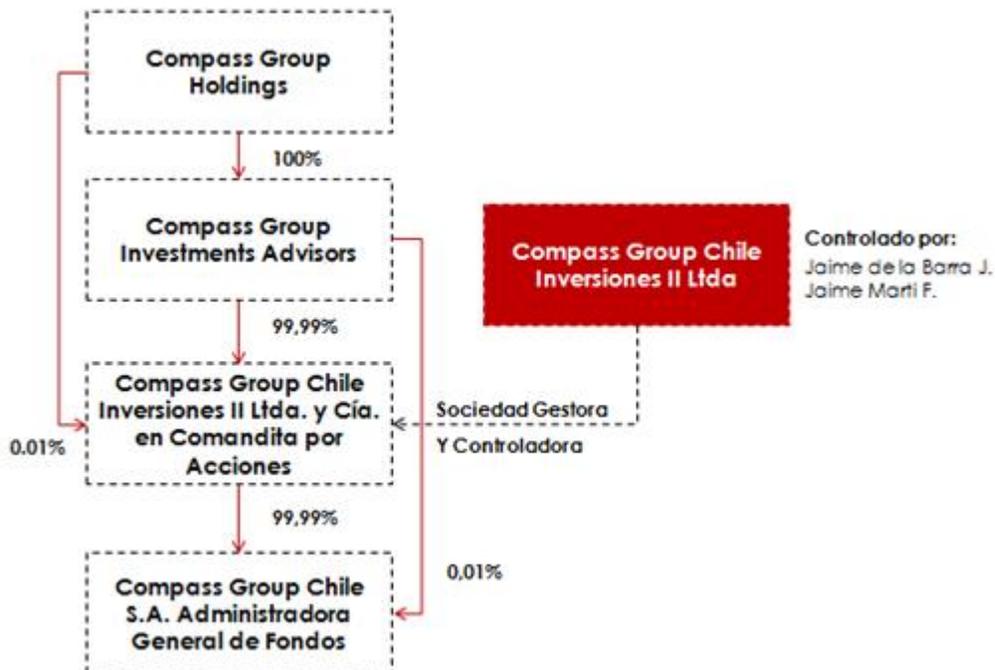
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2018</u>
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		
Compra de activos financieros (-)	-	-
Venta de activos financieros (+)	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+)	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-	-
Otros gastos de operación pagados (-)	(17)	(1.916)
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-	-
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación	<u>(17)</u>	<u>(1.916)</u>
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	-	-
Dividendos recibidos (+)	-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Pago de Préstamo	-	-
Aportes	-	-
Repartos de patrimonio	-	-
Reparto de dividendos	-	-
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	(17)	(1.916)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	337	16.372
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>320</u>	<u>14.456</u>

Las notas adjuntas números 1 al 36 forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

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

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



Nota 1 Información general, continuación

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

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

El Fondo 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.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 18 de julio de 2018, en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones al reglamento interno:

- a) Se reemplazaron todas las referencias efectuadas a la “Superintendencia de Valores y Seguros” por la “Comisión para el mercado financiero”.
- b) Se modificó el numeral 1.3 del número uno. Aporte de cuotas, del título VII. Aportes y Valorización de Cuotas, para efectos de reflejar con mayor detalle los procedimientos disponibles para efectuar aportes en el Fondo.
- c) Se modificó el número dos. Comité de Vigilancia del título VIII. Normas de Gobierno Corporativo para efecto de reflejar las facultades que tienen el Comité de Vigilancia para solicitar información a la Administradora. La forma y mecanismos a través de los cuales se escriturarán las deliberaciones y acuerdos del Comité de Vigilancia y las obligaciones de informar las materias indicadas en el nuevo numeral 2.13 de la sección indicada a los aportantes ya la administradora.

Nota 1 Información general, continuación

Durante el año 2018 las modificaciones del reglamento interno fueron las siguientes:

- 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.

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

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

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

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobado los presentes Estados Financieros en su Sesión Ordinaria de directorio con fecha 24 de mayo de 2019.

2.3 Período cubierto

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

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

(b) Transacciones y saldos

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

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

Fecha	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Tipo de cambio USD	678,53	694,77	603,39
Unidad de fomento UF	27.565,76	27.565,79	26.966,89

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:

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, 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 Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2019

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIF	
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 2015-2018. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

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

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

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.2 Clasificación, continuación

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:

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o 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 valoración 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.5 Baja**

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

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

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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

El Fondo ha optado por no re-expresar información comparativa de períodos anteriores con respecto a los requerimientos de clasificación y medición (incluyendo deterioro). Las diferencias en los valores libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de NIIF 9 se reconoció el 1 de enero de 2018 en resultado acumulado por M\$ 3.763. Por consiguiente, la información presentada para el año 2018 no refleja los requerimientos de NIIF 9, sino que aquellos establecidos en NIC 39.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación**

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación**

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

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

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

- Los activos financieros clasificados como ‘mantenidos al vencimiento’ y ‘préstamos y cuentas por cobrar’ bajo NIC 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos a costo amortizado bajo NIIF 9 dado que ellos son mantenidos dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo contractuales consisten solamente de pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente;
- Los activos financieros que eran medidos a valor razonable con cambios en resultados bajo NIC 39 continúan siendo medidos como tal bajo NIIF 9.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

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

Tipo Instrumento Financiero	Categoría original de medición bajo NIC 39	Nueva categoría de medición bajo NIIF 9	Valor libros original bajo NIC 39 M\$	Corrección de valor adicional por pérdidas bajo NIIF 9 M\$	Nuevo valor libros bajo NIIF 9 M\$
Títulos de deuda	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a costo amortizado	7.457.454	(3.763)	7.453.691
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros a costo amortizado	-	-	-
Saldos de caja y bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros a costo amortizado	337	-	337

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

El resultado de esa evaluación fue el siguiente:

Partidas existentes al 01/01/2018 sujetas a deterioro bajo NIIF 9	Nota	Atributos de riesgo crediticio al 01/01/2018	Corrección de valor adicional por pérdidas al 01/01/2018 M\$
Inversiones en Pagarés		Los pagarés se evaluaron como con riesgo crediticio. Por consiguiente, el Fondo reconoció pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Teniendo como supuestos que el Riesgo de proyectos de inversión de desarrollo presentan un riesgo mayor a los de renta. Se consideraron los rating del sistema de fondos de rentas (Referencia más cercana), la cual es AA-. Se escaló el rating nacional en moneda local (AA-) a rating internacional moneda local de Moody's, resultando rating Baa; y Finalmente se tomaron las PD's históricas asociadas a esta clasificación; para la LGD se tomaron las tasas de recupero históricas.	(3.763)
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13)	El Fondo analizó la naturaleza del activo y la exposición al riesgo de crédito.	El fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones por montos significativos.
Saldos de caja y bancos	(7)	Se evaluó que todos los saldos en bancos tiene un riesgo crediticio bajo dado que ellos son mantenidos con instituciones bancarias de buena reputación	

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación

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

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

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

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.3 Provisiones y pasivos contingentes**

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

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

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

3.5 Aportes (capital pagado)

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

El reglamento ya no considera disminuciones de capital.

El Fondo podrá 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.10 El estado de Flujo de Efectivo considera los siguientes conceptos****(i) Flujos operacionales**

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

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

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

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

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

Nota 4 Cambios contables

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

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2019 no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 18 de julio de 2018 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Rosario Norte N°555, Piso 14, Las Condes y en el sitio web www.cgcompass.com.

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

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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

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

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

Para efectos de materializar el objeto indicado en el numeral UNO del reglamento interno, 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.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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 el número 4 del numeral 3.1. siguiente. 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 TRES del reglamento interno.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley y en la Norma de Carácter General N°376 de la Superintendencia, hoy la Comisión, sujeto a los límites del numeral TRES del reglamento interno. Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora, o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionadas a aquella, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Superintendencia, hoy la Comisión.

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

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

- (1) 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%.

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

- (3) Cuotas de fondos mutuos cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos; 30%.
- (4) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; 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%.

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.

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

- (1) Cuotas de un mismo fondo de inversión que participe o desarrolle de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%.
- (2) Títulos de deuda o de capitalización emitidos por un mismo emisor que participe o desarrolle de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%;
- (3) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por una misma entidad bancaria o que cuenten con garantía de esa entidad por el 100% de su valor hasta su total extinción: 30%;
- (4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de una misma institución financiera o garantizados por ésta: 30%;
- (5) Conjunto de instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República o que cuenten con garantía estatal: 30%;
- (6) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas: 100%

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**(a) Riesgo de Mercado, continuación****i. Riesgo de Precio, continuación:**

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

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

ii. Riesgo de tasa de interés

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

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

iii. Riesgo de tipo de cambio

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(b) Riesgo de Liquidez, continuación

Exposición: Al 31 de marzo de 2019, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,003% 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 activos líquidos, 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, no se advierten factores de riesgo de crédito asociados a los proyectos. Por su parte, el Fondo mantiene invertido sus recursos en créditos emitidos por la sociedad General Holley Renta SpA, de la cual es accionista en un 100%, y que corresponde al vehículo que destinará los recursos para efectuar las inversiones inmobiliarias. La exposición que mantiene el Fondo en dichos pagarés es la siguiente:

Emisor Pagaré	Monto valorizado M\$	% sobre total activos del Fondo	% sobre participación del capital de emisor
General Holley Renta Spa	1.341.856	14,3166%	100%
Total	1.341.856		

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.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(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 existencia de avalúos más altos y consecuentemente, la disminución de buenas oportunidades de inversión para el Fondo.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(h) Riesgo de identificación y concreción de oportunidades de inversión, continuación**

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

(i) Rentas de mercado y éxito comercial

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.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial, continuación**

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

(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda

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

(n) Riesgo de Retornos Esperados

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

(o) Riesgo de retraso de Obtención de Aportes

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

(p) Administración de los Bienes Inmuebles

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(q) Costos de Construcción y Operación**

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

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

(r) Capacitación de Mano de Obra

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

(s) Cobertura de las Pólizas de Seguro

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

(t) Permisos y Licencias

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(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.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(x) Gestión sobre patrimonio legal mínimo, continuación**

Al 31 de marzo de 2019, el patrimonio del Fondo era equivalente a 330.013 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

	M\$	UF
Aportes	9.642.923	349.815
Resultados acumulados	(406.741)	(14.755)
Resultado del ejercicio	<u>(139.116)</u>	<u>(5.047)</u>
Total Patrimonio Neto	9.097.066	330.013

Dado que, al 31 de marzo de 2019, el patrimonio de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión era equivalente a 330.013 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712.

Al 31 de marzo 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	708403

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en bancos CLP	320	337
Total	320	337

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

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

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

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera:

Entidades	31.03.2019				31.12.2018			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% sobre total activo del Fondo	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% sobre total activo del Fondo
Activos no corrientes								
Títulos de deuda:								
Otros títulos de deuda no registrados	8.030.537	-	8.030.537	85,6800%	7.958.635	-	7.958.635	84,1409%
Total	8.030.537	-	8.030.537	85,6800%	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 marzo 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		

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

Movimientos	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	7.958.635	7.457.453
Adiciones	-	-
Intereses y reajustes	71.901	505.258
Provisión por deterioro	-	(4.076)
Otros	1	-
Saldo final	8.030.537	7.958.635

(*) Los saldos al 31 de diciembre de 2018, de los activos financieros a costo amortizado fueron ajustados por M\$ 3.763, por el reconocimiento de las pérdidas por el deterioro bajo NIIF 9.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

El fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de marzo de 2019 (*):

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	1.226.110	15.704.924	16.931.034	11.137	14.502.699	14.513.836	2.417.198	21.183	(107.956)	(86.773)
Total						1.226.110	15.704.924	16.931.034	11.137	14.502.699	14.513.836	2.417.198	21.183	(107.956)	(86.773)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.03.2019

Al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

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

El Fondo presenta inversiones valorizadas por el método de la participación al 31 de marzo de 2019:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos(*) M\$	Saldo de Cierre M\$
76.474.322-9	General Holley Rentas SpA	1.499.732	-	-	-	-	-	(157.876)	1.341.856
	Total	1.499.732	-	-	-	-	-	(157.876)	1.341.856

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

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

Rut	Sociedad	Saldo Inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos(*) M\$	Saldo de Cierre M\$
76.474.322-9	General Holley Rentas SpA	1.986.142	-	-	-	-	-	(486.410)	1.499.732
	Total	1.986.142	-	-	-	-	-	(486.410)	1.499.732

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

Nota 12 Propiedades de inversión

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

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Administradora general de fondos	5.401	2.043
Auditoría	1.847	1.847
Registro Aportantes	-	525
Otros CMF	204	204
Total	7.452	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 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

Detalle al 31.03.2019

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$	
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	5.401		5.401	
Auditoría	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.847	-	1.847	
Otros CMF	60.810.000-8	Comisión para el Mercado Financiero	Chile	Pesos	-	-	-	-	204		204	
Total									-	7.452	-	7.452

Detalle al 31.12.2018

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa nominal	Tasa efectiva	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$	
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		
AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	2.043		2.043	
Auditoría	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.847	-	1.847	
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	Pesos	-	-	-	-	525	-	204	
Otros CMF	60.810.000-8	Comisión para el Mercado Financiero	Chile	Pesos	-	-	-	-	204		525	
Total									-	4.619	-	4.619

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 15 Préstamos

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

Nota 16 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Remuneración fija	268.195	217.903
Total	268.195	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 17 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar:

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

(b) Otros documentos y cuentas por pagar:

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

Nota 18 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

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

(b) Otros pasivos

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

Nota 19 Ingresos anticipados

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

Nota 20 Intereses y reajustes

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

Conceptos	31.03.2019 M\$	31.03.2018 M\$	Del 01.01.2019 al 31.03.2019 M\$	Del 01.01.2018 al 31.03.2018 M\$
Activos financieros a costo amortizado				
Intereses y reajustes	71.901	117.307	71.901	117.307
Total	71.901	117.307	71.901	117.307

Nota 21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 10.000.000 de cuotas al 31 de marzo de 2019 (5.000.000 Serie A, 5.000.000 Serie E), con un valor de \$24.466,5677 por cuota para la serie A, y \$24.765,9120 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 marzo de 2019:

Serie A:

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

Emisión vigente	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
31.03.2019	52.456	357.901	357.901	410.357

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

	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	52.456	357.901	357.901	410.357
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (*)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.03.2019	52.456	357.901	357.901	410.357

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

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

Nota 21 Cuotas emitidas, continuación

Serie E:

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

Emisión vigente	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
31.03.2019	1.994	13.747	13.747	15.741

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

	Comprometidas(**)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	1.994	13.747	13.747	15.741
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (*)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.03.2019	1.994	13.747	13.747	15.741

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

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

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
Emissiones del período	-	-	-	-
Transferencias (*)	-	12.028	12.028	12.028
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2018	51.523	357.901	357.901	409.424

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

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

Nota 21 Cuotas emitidas, continuación

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

(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

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

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

Nota 22 Reparto de beneficios a los Aportantes

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

Nota 23 Rentabilidad del Fondo

Serie A:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(1,5096)%	(1,6206)%	(5,8842)%
Real	(1,5095)%	(3,7580)%	(9,6187)%

(*) La rentabilidad del período actual considera el valor cuota del 31 de marzo de 2019 y la fecha de cierre 31 de diciembre de 2018.

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

(***) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.

(****) Cálculo de rentabilidad considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

Nota 23 Rentabilidad del Fondo, continuación

Serie E:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(1,4183)%	(1,2591)%	(5,2057)%
Real	(1,4182)%	(3,4043)%	(8,9672)%

(*) La rentabilidad del período actual considera el valor cuota del 31 de marzo de 2019 y la fecha de cierre 31 de diciembre de 2018.

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

(***) La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.

(****) Cálculo de rentabilidad considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

Nota 24 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

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

Nota 25 Excesos de inversión

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

Nota 26 Gravámenes y prohibiciones

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

Nota 27 Custodia de valores

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

Al 31 de marzo 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	9.372.393	100,0000%	99,9966%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	9.372.393	100,0000%	99,9966%	-	-	-

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 28 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración por Administración

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

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

El total de remuneración por administración del ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2019 ascendió a M\$50.292 (M\$49.056 al 31 de marzo 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 marzo de 2019, el Fondo no presenta remuneración variable.

Nota 28 Partes relacionadas, continuación**(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros**

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

Por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019, el detalle es el siguiente:

Tenedor	% Sobre cuotas emitidas y pagadas al inicio del ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Sobre cuotas emitidas y pagadas al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	3,0879%	11.481	-	-	11.481	280.901	3,0878%
Personas relacionadas	1,5809%	5.878	-	-	5.878	143.814	1,5809%
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 cuotas emitidas y pagadas al inicio del ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% Sobre cuotas emitidas y pagadas al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	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 29 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de marzo 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 30 Costos de transacción

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

Nota 31 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	31.03.2019 M\$	31.03.2018 M\$	01.01.2019 al 31.03.2019 M\$	01.01.2018 al 31.03.2018 M\$
Gastos legales y notariales	-	768	-	768
Registro de aportantes	1.180	892	1.180	892
Total	1.180	1.660	1.180	1.660
% sobre el activo del Fondo	0,0126	0,0178	0,0126	0,0178

Nota 32 Información estadística

Al 31 de marzo de 2019:

Serie A:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	24.526,7905	24.526,7905	8.778.163	23
Febrero	24.486,9790	24.486,9790	8.763.914	23
Marzo	24.466,5677	24.466,5677	8.756.609	23

Serie E:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	24.811,7170	24.811,7170	341.087	2
Febrero	24.778,6088	24.778,6088	340.632	2
Marzo	24.765,9120	24.765,9120	340.457	2

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie A:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	25.348,9240	25.348.9240	9.072.405	23
Febrero	25.311,5555	25.311,5555	9.059.031	23
Marzo	24.869,6171	24.869,6171	8.900.861	23
Abril	24.860,3271	24.860,3271	8.897.536	23
Mayo	24.864,7695	24.864,7695	8.899.126	23
Junio	24.903,3670	24.903,3670	8.912.940	23
Julio	24.276,0237	24.276,0237	8.688.413	23
Agosto	24.924,0667	24.924,0667	8.920.348	23
Septiembre	24.920,1749	24.920,1749	8.918.956	23
Octubre	24.893,4428	24.893,4428	8.909.388	23
Noviembre	24.895,1751	24.895,1751	8.910.008	23
Diciembre	24.841,5823	24.841,5823	8.890.827	23

Nota 32 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación.

Serie E:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	25.550,6430	25.550,6430	351.245	2
Febrero	25.519,8077	25.519,8077	350.821	2
Marzo	25.081,7175	25.081,7175	344.798	2
Abril	25.079,7367	25.079,7367	344.771	2
Mayo	25.091,8838	25.091,8838	344.938	2
Junio	25.138,2957	25.138,2957	345.576	2
Julio	24.512,7771	24.512,7771	336.977	2
Agosto	25.174,7019	25.174,7019	346.077	2
Septiembre	25.178,3209	25.178,3209	346.126	2
Octubre	25.159,1390	25.159,1390	345.863	2
Noviembre	25.168,5080	25.168,5080	345.991	2
Diciembre	25.122,2264	25.122,2264	345.355	2

Nota 33 Sanciones

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre del año 2018, no se cursaron sanciones a los directores y administradores de la sociedad administradora, sin perjuicio de haberse cursado la siguiente sanción a la sociedad administradora:

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

Nota 34 Valor económico de la cuota

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018



Nota 35 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de marzo de 2019:

Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	1.226.110	15.704.924	16.931.034	11.137	14.502.699	14.513.836	2.417.198	21.183	(107.956)	(86.773)
						1.226.110	15.704.924	16.931.034	11.137	14.502.699	14.513.836	2.417.198	21.183	(107.956)	(86.773)

(*) Considera Estados Financieros de Sociedad General Holley Rentas SpA al 31.03.2019

Al 31 de diciembre de 2018:

Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.474.322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	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
						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 35 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

(a) Gravámenes y prohibiciones

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

(b) Juicios y contingencias

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

(c) Operaciones discontinuadas

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

Nota 36 Hechos posteriores

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.

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

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES 31 DE MARZO DE 2019

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	1.341.856	-	1.341.856	14,3166%
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	8.030.537	-	8.030.537	85,6800%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	9.372.393	-	9.372.393	99,9966%

Al 31 de marzo de 2019 y 2018

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.03.2019 M\$	31.03.2018 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(157.876)	(261.934)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Intereses y reajustes	-	-
Otras inversiones y operaciones	(157.876)	(261.934)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	71.901	117.307
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	71.901	117.307
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	(53.141)	(50.716)
Costos financieros	(16)	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(50.292)	(49.056)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.653)	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(1.180)	(1.660)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(139.116)	(195.343)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.03.2019 M\$	31.03.2018 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(211.017)	(312.650)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(157.876)	(261.934)
Gastos del ejercicio (menos)	(53.141)	(50.716)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.407.218)	(345.380)
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)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(842.246)	-
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	(1.618.235)	(658.030)

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.

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



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

Al 31 de marzo de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 31 de marzo de 2018

INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, para el período comparativo de enero a marzo de 2019 con enero a diciembre 2018 y enero a marzo de 2018, se detallan a continuación:

Indicador		Unidad	ENE-MAR 2019	ENE-MAR 2018	Variación	% Variación	ENE-MAR 2019	ENE-DIC 2018	Variación	% Variación
Liquidez	Liquidez Corriente	Veces	-	0,21	(0,21)	(100,00)%	-	-	-	-
	Razón Ácida	Veces	0,001	0,213	(0,212)	(99,53)%	0,001	0,002	(0,001)	(50,00)%
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Veces	0,0303	0,0073	0,0230	315,07%	0,0303	0,0241	0,0062	25,73%
	Proporción Deuda Corto Plazo	%	2,94%	0,73%	2,21%	302,74%	2,94%	2,35%	0,59%	25,11%
	Cobertura Gastos Financieros	Veces	-	-	-	-	-	6.178,33	(6.178,33)	(100)%
Resultados	Resultado Operacional	M\$	(85.975)	(144.627)	58.652	40,55%	(85.975)	18.535	(104.510)	(563,85)%
	Gastos Financieros	M\$	(16)	-	(16)	(100,00)	(16)	(3)	(13)	(433,33)%
	Resultado no Operacional	M\$	(53.141)	(50.716)	(2.425)	(4,78)%	(53.141)	(219.592)	166.451	75,80%
	Utilidad del Ejercicio	M\$	(139.116)	(195.343)	56.227	28,78%	(139.116)	(201.057)	61.941	30,81%
Rentabilidad	Rentabilidad de Patrimonio	%	(1,52)%	(2,09)%	0,57%	(27,27)%	(1,52)%	(2,15)%	0,63%	(29,30)%
	Rentabilidad sobre los activos	%	(1,48)%	(2,08)%	0,60%	(28,85)%	(1,48)%	(2,13)%	0,65%	(30,52)%
	Utilidad (+), Pérdida (-) por Cuota	M\$	(0,3743)	(0,5256)	0,1513	(28,79)%	(0,3743)	(0,5410)%	0,1667	(30,81)%

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 PERIODO MARZO 2019/ DICIEMBRE 2018/ MARZO 2018

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

Los ratios de liquidez tanto de razón corriente como de razón ácida disminuyeron en relación al mismo período del año anterior debido al pago de gastos del fondo por concepto de remuneración fija, gastos legales, entre otros.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y porcentaje de deuda de corto plazo:

Este indicador aumenta dado al aumento de la remuneración fija de la administradora devengada pero no pagada por el fondo.

Cobertura de gastos financieros y gastos financieros:

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

3. RESULTADO

Resultado operacional:

El resultado operacional negativo se explica por un ajuste en el criterio contable para valorizar las inversiones en pagarés otorgados por el Fondo a General Holley SpA para desarrollar los proyectos. Específicamente, en el valor de dichas inversiones, se reversó la diferencia de todo el interés devengado que fue capitalizado a nivel de la SpA y que a su vez fue llevado a resultado a nivel del fondo en el mismo período.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una pérdida del ejercicio explicada principalmente por el efecto en el cambio de criterio contable explicado anteriormente o por la comisión de la administradora devengada en el período.

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 PERIODO MARZO 2019/ DICIEMBRE 2018/ MARZO 2018

Demanda

Durante el 2019 se ha visto un repunte en el mercado residencial para venta, manteniendo de esta manera la tendencia alcista en los precios de compra. La venta de viviendas nuevas aumentó 10.71% respecto al mismo periodo del año anterior. Si bien este efecto en el mercado de venta podría implicar un debilitamiento en la demanda por arriendo, el fortalecimiento del mercado laboral y el alza en los precios de venta estaría generando un efecto positivo en los precios de arriendo manteniendo su racha alcista (moderada).

La mayor necesidad de arriendo en zonas específicas de la ciudad que ha generado un aumento en los precios de arriendo. Este fenómeno podría ser explicado por el alza en los precios de venta y el fuerte aumento de inmigrantes en la región metropolitana que ha generado un aumento en la demanda. Estos factores estarían explicando la fuerte dinámica de arriendo en algunas comunas de Santiago.

Oferta

A pesar de la positiva dinámica del mercado residencial en la Región Metropolitana al 1er trimestre del 2019 el stock de unidades de 1 y 2 dormitorios tuvo un aumento de 1.21% en toda la ciudad. La composición de la nueva oferta aumento a 74.55% del stock de departamentos en la región concentrada en unidades de 1 y 2 dormitorios. Sin embargo, la concentración de dicha oferta tubo un leve cambio disminuyendo en el sector centro-poniente de la ciudad a un valor cercano al 66.3% y aumentando a 33.7% en el sector oriente. Cabe destacar que en el caso del sector Oriente, cerca del 62.5% de la nueva oferta se concentra en la Comuna de Ñuñoa.

En términos de potenciales riesgos de mercado, seguimos creyendo que el riesgo de deterioro urbano aumentó debido a la alta demanda de arriendo de extranjeros en comunas del sector centro poniente, lo que ha llevado a un alto nivel de hacinamiento en algunos barrios. Las autoridades por su parte, no han tomado medidas necesarias de mitigación al respecto. Por consiguiente, podrían generarse eventos de minusvalía en el precio del suelo en aquellas zonas donde se concentran estas comunidades.

Las proyecciones para los próximos dos años son positivas, se espera duplicar el número de unidades del mercado de renta residencial. Esto debido al creciente número de nuevos proyectos y los actuales 30 edificio que se encuentran en construcción. Se espera continúe la consolidación de los sub-mercados de Santiago e Independencia.

Rentabilidad Bruta

Las cifras de retornos brutos del mercado de renta residencial mostraron de manera general una tendencia a la baja moderada. La explicación de ello tiene dos aristas; por un lado, las tasas de largo plazo reales finalmente cedieron disminuyendo cerca de 20 puntos base, reflejándose ello en rentabilidades más ajustadas. Sin embargo, se puede apreciar un aumento en las rentabilidades en algunas comunas del sector oriente y esto puede ser explicado por un fortalecimiento del mercado laboral y un aumento en la demanda por arriendo.

Las proyecciones indican un momento de cambio de expectativas en el mercado hacia una mucho más sólida. Se espera un mayor dinamismo económico producto de mejores expectativas de inversión a nivel país. En ese sentido se puede generar un fortalecimiento del mercado laboral que podría gatillar un mayor incremento en las rentas de arrendamiento a raíz de un mayor poder adquisitivo.

Complementariamente, el nivel definitivo de premio por riesgo por este tipo de inversiones aun es una gran interrogante dado el volátil marco normativo asociado a la permisología. Como resultado, esto se podría traducir en mayores tasas de descuento exigidas por los inversionistas que quieran seguir invirtiendo en el mercado del desarrollo inmobiliario.

III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS PERIODO MARZO 2019/ DICIEMBRE 2018/ MARZO 2018

Flujo neto originado por las actividades de operación: Durante el período, hubo un flujo de caja negativo relacionado a la operación de \$17 millones. Este se explica principalmente por pagos de remuneración fija, gastos legales, entre otros.

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

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

IV. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO PERIODO MARZO 2019/ DICIEMBRE 2018/ MARZO 2018

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

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nomenclónico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización			Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje (1)		
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa				Tipo de interés (6)	del capital del emisor	del total de activo del fondo
4	PTMCHOLEY	76474322-9	CL	OTROD	2026-06-07	1		0	134000	LF	4.11	1	360	RL	4.121.024	\$5	CL	0	43.9683
4	PTMCHOLEY2	76474322-9	CL	OTROD	2026-10-05	1		0	316000	LF	4.00	1	360	RL	958.377	\$5	CL	0	10.2252
4	PTMCHOLEY3	76474322-9	CL	OTROD	2027-03-07	1		0	699000	LF	3.76	1	360	RL	2.077.631	\$5	CL	0	22.1658
4	PTMCHOLEY4	76474322-9	CL	OTROD	2027-08-14	1		0	300000	LF	3.45	1	360	RL	874.805	\$5	CL	0	9.5037
TOTAL											8.026.537			0	85.6900				

(1) Valores y 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 entregados en garantía
- 4: Activos financieros a costo amortizado

(4) Situación del instrumento

- 1: Instrumento no sujeto a restricciones
- 2: Instrumento sujeto a comisiones
- 3: Instrumento entregado como margen o garantía por operaciones con instrumentos derivados
- 4: Acciones recibidas en préstamo
- 5: Acciones entregadas en préstamo
- 6: Instrumento entregado en garantía por venta corta
- 7: Instrumentos sujetos a otras restricciones

(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	100.00	2.417.198	1.341.856	0	0	\$\$	CL	14.3166
TOTAL									1.341.856					14.3166

(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	PESOS DE CHILE

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	19.1737
2	CN LIFE COMPAÑIA DE SEGUROS DE VIDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96,579,280	5	16.7768
3	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LIMITADA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,180,428	6	9.4025
4	RENTAS E INVERSIONES EL TRIGAL LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76,721,380	8	7.1896
5	INV. INVERCUATRO LTDA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,156,560	5	4.7932
6	LOS VASQUITOS S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96,597,930	1	4.7930
7	INVERSIONES PALSAN LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76,109,612	5	3.7384
8	SOCIEDAD DE INVERSIONES RIO PAINE S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,339,200	7	3.2521
9	GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76,892,750	2	3.2352
10	GESTION PATRIMONIAL CS LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76,885,290	1	3.2349
11	CIM CHILE SLP	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59,223,270	7	3.1188
12	TROTAMONDO S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,457,861	9	3.1152

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	52,456
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	23
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	23
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	24,466.5677

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	26-04-2018	31-05-2019
Ortúzar Cruz Ricardo Ignacio	12,855,410	6	26-04-2018	31-05-2019
Ugarte Astaburuaga Juan Luis	9,980,096	8	26-04-2018	31-05-2019

AUDITORES EXTERNOS

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

CLASIFICADORA DE RIESGO

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

V. OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACION	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	8,030,537	0	8,030,537

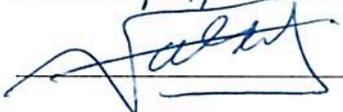
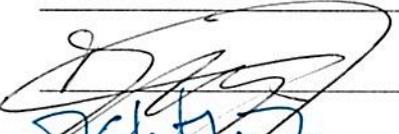
TOTAL EMISOR	8,030,537
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	85.6800

DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio, celebrada con fecha 24 de Mayo de 2019, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente Informe, referido al 31 de Marzo de 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

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

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	
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	

24 de Mayo de 2019.



De la vuelta.-

Autorizo la firma de don JAIME DE LA BARRA JARA, C.I. N°8.065.260-7; de don RAIMUNDO VALDES PEÑAFIEL, C.I. N°13.037.597-9; de don DANIEL NAVAJAS PASSALACQUA, C.I. N°12.584.959-8; de don ALBERTO ETCHEGARAY DE LA CERDA, C.I. N°9.907.553-8, y de don EDUARDO ALDUNACE PACHECO, C.I. N°12.634,252-7, todos en su calidad de DIRECTORES, en representación de COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION. Santiago 24 de Mayo de 2019.-JOH/PGM.



A circular notary stamp in blue ink is located on the right side of the page. The stamp contains the text: "ANTONIO ALBA REVEDO", "33ª NOTARIA", "Santiago Chile", and "NOTARIO PUBLICO". A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the stamp, extending from the right edge towards the center of the page.