



Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION

Al 31 de diciembre 2020, 2019

Santiago, Chile

Contenido

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

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

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

Otros asuntos - Estados complementarios

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

Claudia González O.

KPMG SpA

Santiago, 23 de marzo de 2021

	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	323	2.548
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Total activos corrientes		323	2.548
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	10	8.671.266	8.147.099
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	9.891	610.426
Otros activos		-	-
Total activos no corrientes		8.681.157	8.757.525
Total activos		8.681.480	8.760.073
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	11.206	1.869
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	245.709	93.479
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		256.915	95.348
Total pasivos		256.915	95.348
PATRIMONIO NETO			
Aportes		9.642.923	9.642.923
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(978.198)	(406.741)
Resultado del ejercicio		(240.160)	(571.457)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		8.424.565	8.664.725
Total pasivos y patrimonio neto		8.681.480	8.760.073

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

	NOTAS	31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	520.091	514.463
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	11b	(600.535)	(889.306)
Otros		4.076	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		(76.368)	(374.843)
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		-	(4.961)
Comisión de administración	29a	(152.229)	(174.324)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(11.546)	(17.311)
Total gastos de operación		(163.775)	(196.596)
Utilidad/(pérdida) de la operación		(240.143)	(571.439)
Costos financieros		(17)	(18)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		(240.160)	(571.457)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(240.160)	(571.457)
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		(240.160)	(571.457)

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

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicial 01.01.2020	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	-	-	8.664.725
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	-	-	8.664.725
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(240.160)	-	(240.160)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2020	9.642.923	-	-	-	-	-	(978.198)	(240.160)	-	8.424.565

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

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

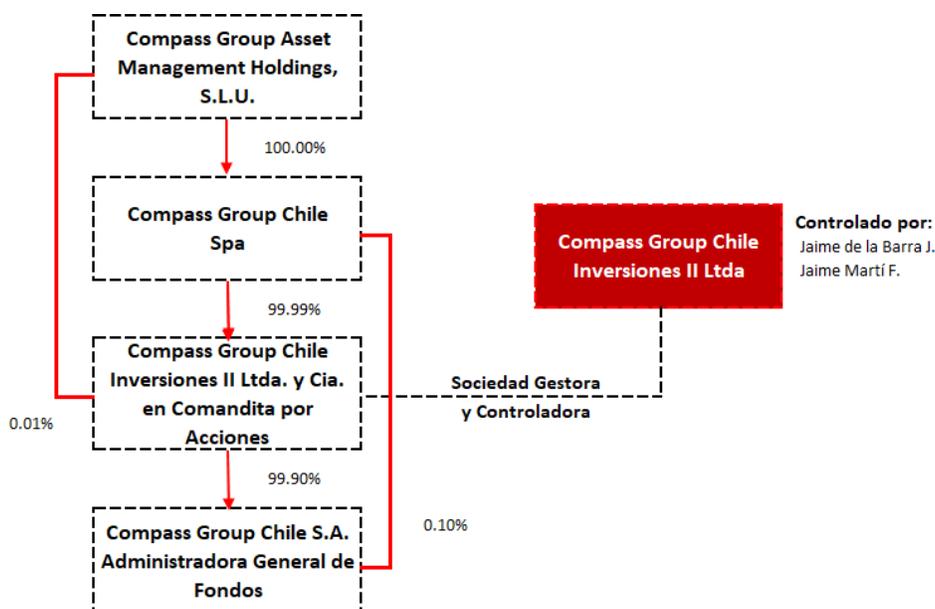
	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	325.999
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	(127.174)
Otros gastos de operación pagados		(2.225)	(196.614)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		(2.225)	2.211
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		-	-
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	-
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(2.225)	2.211
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		2.548	337
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		323	2.548

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

Nota 1 Información general

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

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



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

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

El Fondo inicia operaciones con fecha 27 de abril de 2016 tendrá una duración de 10 años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 1 año cada uno con un máximo de dos prórrogas, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 1 día hábil de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados, se informará de ello

Nota 1 Información general, continuación

directamente a los aportantes.

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

Modificaciones año 2020:

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

Modificaciones año 2019:

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo. Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el Fondo.

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

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

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobado los presentes Estados Financieros en su Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 23 de marzo de 2021.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y los Estados de Flujos de Efectivo por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.4 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

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

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

2.4 Conversión de moneda extranjera, continuación

Fecha	31.12.2020	31.12.2019
Monedas	\$	\$
Tipo de cambio	710,95	748,74

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.5 Base de medición

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

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

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).	Se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de junio de 2020, permitiéndose su adopción anticipada:

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

La normativa iniciada al 1 de enero de 2020, no tuvo impacto para el Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Nueva NIIF	
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

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

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

3.2.2 Clasificación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo ha clasificado sus inversiones a costo amortizado.

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

3.2.3 Valorización del costo amortizado

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

3.2.4 Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo no registra activos y pasivos financieros medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y 2019

3.2.5 Baja

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

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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

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

Específicamente:

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

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

3.2.8 Compensación

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

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

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

3.5 Aportes (capital pagado)

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

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

3.6 Ingresos y pérdidas financieras

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

3.7 Dividendos por pagar

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

reparto de beneficios del Reglamento Interno del Fondo y a lo acordado en asamblea ordinaria de aportantes, donde se deberán aprobar los Estados Financieros correspondientes y por consiguiente definir el monto del dividendo definitivo a distribuir.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno

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

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

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

3.8 Tributación

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

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

3.9 Segmentos

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

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

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

(i) Flujos operacionales

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

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

Nota 4 Cambios Contables

Al 31 de diciembre de 2020, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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

El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional.

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos, bienes o contratos que no cumplan con los requisitos que establezca la Comisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley. Dichos instrumentos, bienes y contratos se 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.

Características y diversificación de las inversiones:Límite máximo de inversión por tipo de instrumento respecto del activo total del Fondo:

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

rescates no superiores a 10 días corridos; 30%.

(5) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; 30%.

(6) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 30%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión (el "Fondo"), el objeto de inversión de los recursos del Fondo se orientará principalmente a la participación indirecta en el desarrollo de inmuebles destinados a la renta en Chile, entendiéndose por este negocio la inversión en activos asociados a proyectos inmobiliarios para renta residencial, prestación de servicios de hospedaje, arriendo de oficinas y/o establecimientos comerciales, entre otros (los

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

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

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

(a) Riesgo de Mercado

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

i. Riesgo de Precio:

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

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

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

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

ii. Riesgo de tasa de interés

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

Exposición: El Fondo no se encuentra expuesto directamente a este tipo de riesgo, por cuanto Al 31 de diciembre de 2020, 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 diciembre de 2020, no mantenía activos

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

o pasivos expresados en una moneda extranjera distinta a la moneda funcional peso chileno.

(b) Riesgo de Liquidez

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

Exposición: Al 31 de diciembre de 2020, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,004% respecto a su total de activos.

Mitigación: Con el objeto que el Fondo pueda cumplir con las obligaciones derivadas del pago de disminuciones de capital y/o pago de beneficios, éste tiene como política mantener a lo menos un 0,001% de los activos del Fondo en instrumentos de alta liquidez, entendiéndose que tiene tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, (i) cuotas de fondos mutuos nacionales o extranjeros cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen periodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos, (ii) títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción, (iii) títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción, y (iv) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras, nacionales o extranjeras, o garantizados por éstas, con vencimiento menor a un año.

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

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

(c) Riesgo de Crédito:

Definición: Se entiende por riesgo de crédito, la posibilidad de pérdida a la que se expone el Fondo, debido al incumplimiento del prestatario o la contraparte en operaciones directas, indirectas que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas con el Fondo.

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

Emisor Pagaré	Monto valorizado M\$	% sobre total activos del Fondo	% sobre participación del capital de emisor
General Holley Renta Spa	8.671.266	99,8823%	100%
Total	8.671.266		

Mitigación: El Fondo tiene una participación del 100% del capital del emisor y por lo tanto representa el único acreedor del mismo. En atención a que los créditos emitidos pagarán capital e intereses al vencimiento (año 2026-2027), el riesgo de crédito sería equivalente al riesgo de default que eventualmente pudiera sufrir el emisor.

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Datos de entrada, supuestos y técnicas de estimación:

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

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

De acuerdo a la evaluación efectuada por la Administradora, el fondo no presenta pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2020, y no ha presentado un incremento de forma significativa desde el reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

Castigos

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

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

Garantías

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

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

(d) Riesgo Valorización

Existe un mercado establecido para valorizar las participaciones del Fondo en las sociedades que participan o desarrollan de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios que están representadas en gran parte por los activos en que las que a su vez las sociedades invierten. Esto es llevado a cabo por empresas especializadas las cuales realizan tasaciones de activos inmobiliarios. Sin embargo, debido a que los activos subyacentes del fondo se encuentran en etapa de desarrollo, los activos se encuentran valorizados a costo histórico. Por consiguiente, la política de valorización del Fondo que gatilla una actualización de este valor es al momento de obtener la recepción municipal del activo o ante un evento de mercado que lo justifique.

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

(e) Escasez de información de mercado

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

(f) Riesgo inflacionario

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

por este tipo de activos al momento de la salida, pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.

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

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

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

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial

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

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

(l) 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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

negativamente su rentabilidad.

(m) 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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) 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.

(q) 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.

(r) Cobertura de las Pólizas de Seguro

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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.

(s) 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.

(t) 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

(u) 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.

(v) 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.

(w) Ataques Vandálicos o Terroristas

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

(x) Riesgo de Crisis Sanitaria

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

(y) Gestión sobre patrimonio legal mínimo

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el patrimonio del Fondo era equivalente a 289.799 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	M\$	MUF
Aportes	9.642.923	332
Resultados acumulados	(978.198)	(34)
Resultados del ejercicio	(240.160)	(8)
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	8.424.565	290

Dado que, al 31 de diciembre de 2020, el patrimonio de Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión era equivalente a 289.799 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712.

Al 31 de diciembre de 2020 los datos de constitución de garantía mediante póliza de seguro, tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
Compass Desarrollo y Rentas FI	10.01.20 – 10.01.21	10.000	708.403

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Nota COVID-19:

Durante el año 2020, la tasa de descuento utilizada para calcular los valores de mercado de los activos se vio marginalmente afectada al alza. Lo anterior, debido en gran parte a la incertidumbre asociada a la pandemia y su efecto disímil en los distintos sectores de la economía. No obstante, considerando tanto la etapa en la que se encuentran los activos en los que invierte el Fondo como el efecto transitorio que debiese tener la pandemia sobre los distintos sectores de la economía, el efecto de las variaciones en la tasa de descuento de los activos en los que invierte el Fondo se estima limitado.

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

Por otro lado, las obras de construcción se vieron obligadas a detener su actividad por un periodo aproximado de 4 meses, lo que estuvo directamente relacionado al periodo que duró la cuarentena en las comunas donde se ubican los activos en los que el Fondo invierte. Como consecuencia de esto, las obras aumentaron sus plazos de desarrollo generando mayores costos, los que repercutieron en el costo total de la obra.

Asimismo, las cuarentenas decretadas por las autoridades locales derivaron en una escasez de materiales de construcción a nivel nacional, lo que terminó por impactar el precio de éstos y su desabastecimiento, implicando un mayor costo para las obras de construcción y eventuales aumento de plazos.

Como consecuencia de esto, las obras prolongaron los plazos de desarrollo, debiendo aumentar de esta manera los plazos de cobertura de las pólizas contratadas.

Análisis de Sensibilidad

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

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

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

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

Los efectos mencionados anteriormente son en relación al estado del activo subyacente del Fondo al cuarto trimestre del año 2020.

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente, continuación

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

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Banco en Pesos	323	2.548
Total	323	2.548

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31.12.2020				31.12.2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda								
Otros Títulos de deuda no registrados	8.671.266	-	8.671.266	99,8823	8.147.099	-	8.147.099	93,0026
Total	8.671.266	-	8.671.266	99,8823	8.147.099	-	8.147.099	93,0026

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

El saldo al 31 de diciembre de 2020, 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial al 01 de enero	8.147.099	7.958.635
Intereses y reajustes	520.091	188.464
Diferencias de cambio	-	-
Provisión por deterioro	4.076	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Saldo final ambos periodos informados	8.671.266	8.147.099

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

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

(a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

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

Al 31 de diciembre de 2020:

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

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Renta SpA	Chile	\$	100%	100%	928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)
Total						928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020:

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

Sociedad	Patrimonio SpA	Participación	Valor de cotización bursatil	Deducciones	Saldo SpA Depurado
	31.12.2020				
General Holley Renta SpA	2.048.685	100	2.048.685	Intereses ejercicios anteriores (1.518.703)	-
				Intereses ejercicio 2020 (520.091)	-
Total	2.048.685			(2.038.794)	9.891

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Rut	Sociedad	Saldo Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos(*)	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Rentas SpA	1.499.732	(374.843)	-	-	-	-	(514.463)	610.426
Total		1.499.732	(374.843)	-	-	-	-	(514.463)	610.426

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

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

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

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta préstamos ni obligaciones bancarias vigentes.

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

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

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Servicios auditoría externa	7.103	1.869
Registros de aportantes	1.219	-
Valorizadores	-	-
Bolsa de comercio de Santiago	171	-
Cuenta por Pagar AGF	-	-
Acreedores varios	717	-
CMF	-	-
Legales y Notariales	849	-
LVA Indices	-	-
Custodia	-	-
Simultáneas	-	-
Market Maker	-	-
Otros gastos	1.147	-
Total	11.206	1.869

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

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

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

Detalle al 31.12.2020:

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

Detalle al 31.12.2019

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

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	245.709	93.479
Total	245.709	93.479

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

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros activos.

(b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene operaciones clasificadas en otros pasivos.

Nota 21 Intereses y reajustes

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

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado		
Intereses y reajustes	520.091	514.463
Total	520.091	514.463

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 10.000.000 de cuotas al 31 de diciembre de 2020 (5.000.000 Serie A, 5.000.000 Serie E), con un valor de \$22.653,5618 por cuota para la serie A, y \$23.047,3971 por cuota para la serie E (\$23.301,8443 por cuota para la serie A, y \$23.639,4779 por cuota para la serie E al 31 de diciembre de 2019).

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A:

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

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

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

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

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

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

Serie E:

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

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

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

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

31 de diciembre de 2020.

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie A:

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

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

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

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

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

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

Serie E:

Al 31 de diciembre de 2019:

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

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

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

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

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

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

31 de diciembre de 2019.

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no distribuyó beneficios a los aportantes durante los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE A	Nominal	(2,7821)	(2,7821)	(8,8079)
SERIE A	Real	(2,5046)	(2,5046)	(8,2589)

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE E	Nominal	(5,3250)	(5,3250)	(13,5276)
SERIE E	Real	(5,0548)	(5,0548)	(13,0070)

- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuota convertidos a unidades de fomento (UF).
- La rentabilidad del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre el 31 de diciembre de 2020 y 2019
- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponden a períodos móviles.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

La información del cuadro anterior no contiene los eventos de capital que impactan el valor cuota y por lo tanto, no es la mejor representación del rendimiento del Fondo. En consecuencia, a continuación se indica la tasa interna de retorno (TIR) de cada serie del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

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

Serie	TIR
A	(3,14) %
E	(2,80) %

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondo de inversión a informar.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene excesos de inversión a informar.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene gravámenes y prohibiciones a informar.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	8.681.157	100,000	99,9963	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	8.681.157	100,000	99,9963	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Empresas de depósito de valores - custodia encargada por entidades bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras entidades	8.757.525	100,000	99,9709	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	8.757.525	100,000	99,9709	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

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

(a) Remuneración por Administración

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

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

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

El total de remuneración por administración del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020 ascendió a M\$152.229 (M\$174.324 al 31 de diciembre de 2019).

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

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

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

A la fecha de 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta remuneración variable.

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

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

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

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

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	11.481	267.528	3,0876	-	-	-	-
Personas relacionadas	5.878	136.968	1,5808	-	-	-	-
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	3,0879	11.481	-	-	11.481	267.528	3,0876
Personas relacionadas	1,5809	5.878	-	-	5.878	136.968	1,5808
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Al 31 de diciembre de 2020, 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	10.01.20-10.01.21

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene costos de transacción a informar.

Nota 32 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los otros gastos de operación es el siguiente:

Tipo de Gasto	31.12.2020	31.12.2019	01.10.2020 al 31.12.2020	01.10.2019 al 31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos Asesorías	1.147	4.545	-	-
Gastos CMF	215	209	-	-
Gastos de auditoría	5.234	5.598	3.137	5.598
Gastos de registros de aportantes	2.853	5.392	-	2.402
Gastos de publicaciones	190	179	-	-
Gastos de bolsa de Santiago	339	166	-	-
Gastos Legales y Notariales	849	1.222	-	221
Gastos Otros Gastos	719	-	719	-
Total	11.546	17.311	3.856	8.221
% sobre el activo del Fondo	0,1333	0,1496	0,0444	0,0938

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2020:

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

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

Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2019:

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

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

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene información por segmentos a informar.

Nota 35 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo ha optado por no efectuar la valorización económica de sus cuotas, la cual es de carácter voluntario según lo indicado por la circular N°1258.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Información de subsidiarias o filiales (*)

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

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Información de subsidiarias o filiales (*)

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76474322-9	General Holley Rentas SpA	Chile	\$	100%	100%	928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)
Total						928.306	21.640.527	22.568.833	378.695	20.061.009	20.439.704	2.129.129	9.156	(383.998)	(374.842)

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

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

(a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta gravámenes y prohibiciones.

(b) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta juicios y contingencias.

(c) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 38 Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2021, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2021 y hasta el 10 de enero de 2022, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

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

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	9.891	-	9.891	0,1140
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	8.671.266	-	8.671.266	99,8823
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	8.681.157	-	8.681.157	99,9963

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	326.000
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	326.000
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(600.535)	(889.306)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(600.535)	(889.306)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	524.167	188.463
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	520.091	188.463
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	4.076	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(163.792)	(196.614)
Gastos financieros	(17)	(18)
Comisión de la Sociedad Administradora	(152.229)	(174.324)
Remuneración del comité de vigilancia	-	(4.961)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(11.546)	(17.311)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(240.160)	(571.457)

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(764.327)	(759.920)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	326.000
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(600.535)	(889.306)
Gastos del ejercicio (menos)	(163.792)	(196.614)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.167.138)	(1.407.218)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(435.586)	(564.972)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(435.586)	(564.972)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.731.552)	(842.246)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.731.552)	(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	(2.931.465)	(2.167.138)

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 2020, la Sociedad Administradora, renovó la póliza de seguro de garantía con la Compañía de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A. a favor de los Aportantes del Fondo por 10.000 Unidades de Fomento, con vigencia desde el 10 de enero de 2020 y hasta el 10 de enero de 2021, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

El 15 de mayo de 2020, el ministerio de salud decreto cuarentena total para una serie de comunas incluido providencia, comuna donde se emplazan los proyectos en desarrollo. Debido a esta medida las obras estuvieron paralizadas 4 meses aproximadamente, retomando actividades gradualmente los primeros días de septiembre. Actualmente, las obras se desarrollan de manera normal. Sin embargo, la pandemia no se encuentra controlada en su totalidad implicando la posibilidad de nuevas restricciones a la construcción que impidan el normal desarrollo de la obra. La duración y el impacto de COVID - 19 se desconocen en este momento y no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición del fondo en periodos futuros.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente los posibles efectos del brote de COVID – 19 y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque esperamos que nuestros resultados financieros se vean afectados en el mediano y largo plazo por esta interrupción, actualmente no podemos cuantificar el impacto que esta contingencia vaya a tener en el fondo y, por lo tanto, en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones.

Con fecha 15 de mayo de 2020, 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 2020, quedando constituido por los señores Cristóbal Kaltwasser Boetsch, Andrea Ugarte Astaburuaga y Ricardo Ortúzar Cruz.
- Designar a KPMG Auditores Consultores SpA, como auditores externos del Fondo para el ejercicio 2020.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordaron las siguientes materias:

- Modificar el texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a: /i/ la Política de Votación; /ii/ los Aportes y Valorización de Cuotas; /iii/ las Normas de Gobierno Corporativo; y /iv/ Otra Información Relevante.

Con fecha 19 de junio de 2020, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 15 de mayo de 2020. Dicho reglamento entró en vigencia a partir del día 6 de julio de 2020, según lo acordado en la Asamblea y a lo dispuesto en NCG N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 7 de julio de 2020, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 15 de mayo de 2020. Dicho reglamento entró en vigencia a partir del día 22 de julio de 2020, según lo acordado en la Asamblea y a lo dispuesto en NCG N°365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Al 31 de diciembre de 2020, no se han registrado otros hechos relevantes que informar.



Análisis Razonado de los Estados Financieros

COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION

Al 31 de diciembre 2020, 2019

Santiago, Chile

I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, comparando los períodos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

		31.12.2020	31.12.2019	Variación	% Variación
Razón de Liquidez					
Razón Corriente	Veces	-	0,030	(0,030)	(100,00)
Razón Ácida	Veces	0,001	0,027	(0,026)	(96,30)
Endeudamiento					
Razón de endeudamiento	Veces	0,0305	0,0110	0,0195	177,27
Porcentaje de deuda corto plazo	%	2,96	1,09	0,0187	171,56
Cobertura de gastos financieros	Veces	-	-	-	-
Resultados					
Resultado Operacional	M\$	(76.368)	(374.843)	298.475	79,63
Gastos Financieros	M\$	(17)	(18)	1	5,56
Resultado no Operacional	M\$	(163.792)	(196.614)	32.822	16,69
Utilidad del Ejercicio	M\$	(240.169)	(571.457)	331.287	57,97
Rentabilidad					
Rentabilidad sobre el patrimonio	%	(2,81)	(6,38)	0,0357	(55,96)
Rentabilidad sobre los activos	%	(2,75)	(6,27)	0,0352	(56,14)
Utilidad por Cuota	M\$	(0,6562)	(1,5376)	0,8914	(57,97)

Análisis Liquidez

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

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

Análisis Endeudamiento

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

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

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

Análisis Resultado

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

Análisis Rentabilidad

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

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

c) Utilidad del ejercicio / N° cuotas

1. LIQUIDEZ

Razón corriente / Razón ácida

Los ratios de liquidez tanto de razón corriente como de razón ácida disminuyeron en relación al mismo periodo del año anterior debido al mayor devengo de gastos del fondo por concepto de remuneración fija y una disminución de la cuenta moneda nacional

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y proporción de deuda de corto plazo:

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

Cobertura de gastos financieros y gastos financieros:

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

3. RESULTADO

Resultado operacional:

La diferencia del resultado operacional en relación al mismo periodo del año anterior se explica por un aumento en los ingresos por intereses y reajustes y un resultado menos desfavorable en inversiones valorizadas por el método de la participación.

Utilidad del ejercicio:

El fondo presenta una pérdida del ejercicio menor al mismo periodo del año anterior explicada principalmente por los ingresos por intereses y reajustes y un resultado menos desfavorable en inversiones valorizadas por el método de la participación mencionados anteriormente.

4. RENTABILIDAD

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

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

II. ANÁLISIS DE MERCADO

Demanda

La incertidumbre generada en el país producto del estallido social del último trimestre del año 2019 y el brote pandémico Covid-19 durante el primer trimestre del año generó una abrupta caída en la venta de departamentos. Si comparamos el tercer trimestre de 2020 con el mismo periodo del año anterior, las cifras muestran una disminución del 42%. Respecto del cuarto trimestre de 2020 comparado con el mismo periodo del año anterior la caída fue de 2,4%, mostrando una clara señal de recuperación. Si bien las expectativas son positivas, se espera una recuperación lenta debido a la incertidumbre económica ocasionada por la pandemia mundial. En línea con estos hechos, el gobierno ha tomado medidas pro inversión con el objetivo de incentivar la compra de la primera vivienda promoviendo tasas históricamente bajas. Por consiguiente, si bien el brote de coronavirus sumado a la crisis social del último trimestre del año pasado provocó una caída sin precedentes en la demanda de activos inmobiliarios, lo peor habría pasado y el mercado estaría experimentando señales de recuperación.

En relación a los precios de departamentos no se esperan mayores alteraciones a la baja. Sin embargo, se espera que la contracción considerable en las velocidades de venta de departamentos se mantenga. En línea con este resultado trimestral y con la incertidumbre respecto al desempeño económico del país para los próximos 2 años, se espera una disminución del stock total de unidades a nivel país, debido a la contracción en la demanda evidenciada durante el año 2020.

Por otro lado, el mercado del arriendo tiende a verse favorecido ante escenarios como este, debido a la incertidumbre respecto al rumbo económico del país de mediano y largo plazo, postergando la decisión de compra de departamentos. Sin embargo, las negativas proyecciones respecto a la tasa de desempleo también representan una amenaza sobre el comportamiento de las rentas ante un escenario como este. Por consiguiente, si bien el efecto puede ser positivo por el lado de la demanda, se esperan leves alzas en los niveles de vacancia y una disminución en los precios de arriendo.

Mercado del Arriendo

Durante el cuarto trimestre del 2020 ha continuado la proliferación de proyectos inmobiliarios de multifamily en el área Metropolitana de Santiago, ingresando 6 nuevos proyectos a la oferta que ya alcanza 70 edificios y 14.617 unidades en total. Dada la coyuntura creada por el brote de Covid-19, se estima que ésta afectara fuertemente al sector inmobiliario. Sin embargo, el multifamily sigue presentando una alternativa de inversión de menor riesgo en comparación a otros activos.

En términos de ubicación, el 39% de las unidades en proyectos de multifamily se concentran en la comuna de Santiago, lo que está explicado por los atributos de centralidad y conectividad de la comuna. La tipología más frecuente en casi todos los proyectos es la de 1D1B, representando un 43% del total de la oferta. Por otro lado, los estudios tienen un 14% de participación, las tipologías 2D2B y 2D1B representan en conjunto un 37% y, por último, los departamentos de 3D representan un 4% de la oferta.

Adicionalmente, durante el periodo se registró un aumento de 1,0% en comparación al trimestre pasado en la ocupación total promedio de las comunas y los valores de arriendo promedio aumentaron 0,2% en comparación al trimestre pasado.

Rentabilidad Bruta

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

Con todo, los precios de los terrenos han crecido sostenidamente en el tiempo, volviéndose una partida cada vez más relevante dentro de los presupuestos de los proyectos. Sin embargo, se espera un ajuste moderado para los siguientes periodos debido a la disminución en la proliferación de proyectos debido a la crisis.

III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS

Flujo neto originado por las actividades de operación:

Durante el periodo, hubo un flujo de caja negativo relacionado a la operación de \$2 millones. Este se explica principalmente por gastos de la operación pagados.

Flujo neto originado por las actividades de inversión:

No hubo nuevas inversiones durante el periodo.

Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:

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

IV. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

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

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

aaaa-mm-dd

Clasificación del instru	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento	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 valorizac	Base tasa	Tipo de interés (6)				del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
4	PTMOHOLLEY	76474322-9	CL	OTROD	2026-06-07	1	0	134.000	UF	4,1100	1	360	RL	4.291.232	\$\$	CL	0	0	49,4297
4	PTMOHOLEY2	76474322-9	CL	OTROD	2026-10-05	1	0	31.600	UF	4,0000	1	360	RL	1.076.625	\$\$	CL	0	0	12,4014
4	PTMOHOLEY3	76474322-9	CL	OTROD	2027-03-07	1	0	69.900	UF	3,7600	1	360	RL	2.328.081	\$\$	CL	0	0	26,8167
4	PTMOHOLEY4	76474322-9	CL	OTROD	2027-08-14	1	0	30.000	UF	3,4500	1	360	RL	975.328	\$\$	CL	0	0	11,2346
TOTAL													8.671.266			TOTAL			99,8824

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales

(2) En miles de la moneda funcional del fondo

(3) Tipo de clasificación

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

(4) Situación del instrumento

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

(5) Código de valorización

1: TIR
 2 : Porcentaje del valor par
 3 : Precio

(6) Tipo de interés

NL : Nominal lineal
 NC : Nominal compuesto
 RL : Real lineal
 RC : Real compuesto
 NA : No aplicable

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Código ISIN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instru	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
N/A	GENERAL HOLLEY RENTA SPA	76474322-9	CL	ACIN	1	2.341.665	100	2.048.685,00	9.891,00	0	0	\$\$	CL	0,1139
TOTAL									9.891,00					0,1139

- (1) Valores o porcentajes con 4 decimales
 (2) En miles de la moneda funcional del fondo
 (3) Situación del instrumento
 1 : Instrumento no sujeto a restricciones.
 2: Instrumento entregado en garantía.
 3 : Instrumento sujeto a otras restricciones.

I. IDENTIFICACION DEL FONDO

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

II. APORTANTES

	NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	DV	% PROPIEDAD
1	COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEG	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	99.012.000	5	19,1701
2	CN LIFE COMPANIA DE SEGUROS DE VIDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96.579.280	5	16,7736
3	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LIMITADA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.180.428	6	9,4007
4	RENTAS E INVERSIONES EL TRIGAL LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.721.380	8	7,1882
5	INV INVERCUATRO LTDA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.156.560	5	4,7923
6	LOS VASQUITOS SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.597.930	1	4,7920
7	INVERSIONES PALSAN LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.109.612	5	3,7377
8	SOCIEDAD DE INVERSIONES RIO PAINE SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.339.200	7	3,2515
9	GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.892.750	2	3,2346
10	GESTION PATRIMONIAL CS LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.885.290	1	3,2343
11	CIM CHILE SLP	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59.223.270	7	3,1341
12	TROTAMONDO SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.457.861	9	3,1147

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	59.746
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	23
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	23
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	22.653,5618

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

NOMBRE INTEGRANTES COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO	RUT	DV	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
Kaltwasser Boestsch Cristobal	13.441.903	2	15-05-2020	31-05-2021
Ortuzar Cruz Ricardo	12.855.410	6	15-05-2020	31-05-2021
Ugarte Astaburuaga Andrea	7.683.461	k	15-05-2020	31-05-2021

AUDITORES EXTERNOS

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

CLASIFICADORA DE RIESGO

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

V. OTROS ANTECEDENTES

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

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA		INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	M\$			
OTROD	8671266	0	0	8671266
ACIN	9891	0	0	9891

TOTAL EMISOR	8681157
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	99,9963



DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos (la "Administradora"), celebrada con fecha 23 de marzo de 2021, los abajo firmantes, en su calidad de directores de la Administradora, se declaran responsables de la veracidad de la información financiera incorporada en los respectivos Informes referidos al 31 de diciembre de 2020, respecto de las materias y fondos indicados a continuación:

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

Fondo	RUN
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7031-9
Compass Deuda Plus Fondo de Inversión	7200-1
Compass Perú Fondo de Inversión	9174-K
Compass Latam High Yield Fondo de Inversión	9311-4
Compass Latam High Yield USD Fondo de Inversión	9764-0
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión	9290-8
Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión	9502-8
Compass Global Credit CLP Fondo de Inversión	9363-7
Compass Global Credit USD Fondo de Inversión	9364-5
Compass Latam Equity Fondo de Inversión	9522-2
Compass Global Equity Fondo de Inversión	9095-6
Compass Latam Corporate Debt Fondo de Inversión	9102-2
Compass Global Debt Fondo de Inversión	9094-8
CCLA Desarrollo y Rentas III Fondo de Inversión	9803-5
CCLA Desarrollo y Rentas IMU Fondo de Inversión	9802-7
Compass Deuda Chilena USD Fondo de Inversión	9786-1
Compass Global Trends Fondo de Inversión	9930-9
Compass México I Fondo de Inversión	9175-8

DS
DNPDS
EADS
JDLBDS
MARDS
MAR



Fondo	RUN
Fondo Mutuo Compass Deuda Chilena	9072-7
Fondo Mutuo Compass Acciones Chilenas	9362-9
Fondo Mutuo Compass Investment Grade Latam	9345-9

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	DocuSigned by: <i>Jaime de la Barra Jara</i> E432D1C9DA994D6...
Raimundo Valdés Peñafiel	Vicepresidente	13.037.597-9	DocuSigned by: <i>Raimundo Valdés Peñafiel</i> 17FA4F3E403E4E7...
Daniel Navajas Passalacqua	Director	12.584.959-8	DocuSigned by: <i>Daniel Navajas Passalacqua</i> 022BCB613E3D46C...
Paul Matías Herrera Rahilly	Director	6.364.606-7	DocuSigned by: <i>Matías Herrera Rahilly</i> 9ED5D9E11FB04F9...
Eduardo Aldunce Pacheco	Gerente General	12.634.252-7	DocuSigned by: <i>Eduardo Aldunce</i> 4AAECCF3AAA6475...