



Estados Financieros

COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSION

Al 31 de diciembre 2019, 2018

Santiago, Chile

Contenido

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

MXP : Cifras expresadas en pesos mexicanos

MMXP : Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

MUF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Compass México | Fondo de Inversión:

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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



Opinión

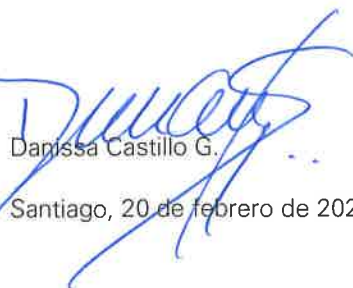
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compass México I Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

Como se describe en nota 3.2.4 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto 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 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.



Danissa Castillo G.

Santiago, 20 de febrero de 2020

KPMG SpA

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
		MMXN	MMXN
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	2	2
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8a	49.671	42.096
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Total activos corrientes		49.673	42.098
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Total activos no corrientes		-	-
Total activos		49.673	42.098
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	1.380	1.033
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	226	199
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos corrientes		1.606	1.232
Total pasivos		1.606	1.232
PATRIMONIO NETO			
Aportes		47.983	47.983
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(7.117)	(12.636)
Resultado del ejercicio		7.201	5.519
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		48.067	40.866
Total pasivos y patrimonio neto		49.673	42.098

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

	NOTAS	31.12.2019	31.12.2018
		MMXN	MMXN
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes		-	-
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.	8b	7.575	5.896
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		7.575	5.896
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		(107)	(152)
Comisión de administración	29a	(27)	(21)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(240)	(204)
Total gastos de operación		(374)	(377)
Utilidad/(pérdida) de la operación		7.201	5.519
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		7.201	5.519
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		7.201	5.519
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		7.201	5.519

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				
		MMXN	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN				
Saldo inicial 01.01.2019	47.983	-	-	-	-	-	(7.117)	-	-	40.866
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	47.983	-	-	-	-	-	(7.117)	-	-	40.866
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	7.201	-	7.201
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2019	47.983	-	-	-	-	-	(7.117)	7.201	-	48.067

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				
		MMXN	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN				
Saldo inicial 01.01.2018	47.983	-	-	-	-	-	(12.636)	-	-	35.347
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	47.983	-	-	-	-	-	(12.636)	-	-	35.347
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.519	-	5.519
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2018	47.983	-	-	-	-	-	(12.636)	5.519	-	40.866

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

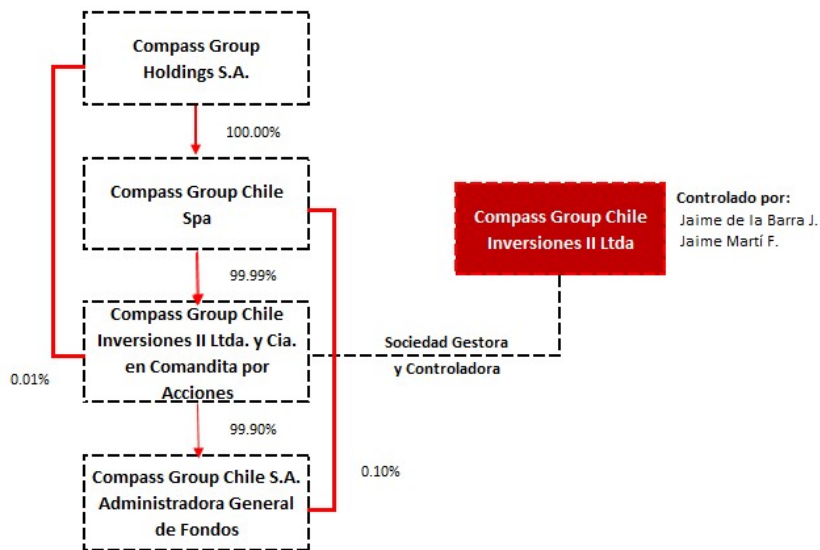
	Notas	31.12.2019	31.12.2018
		MMXN	MMXN
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	8d	-	-
Venta de activos financieros	8d	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujos neto utilizado en actividades de la operación		-	-
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		-	-
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		2	2
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		2	2

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

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Compass México I 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 Fondo es un fondo no rescatable que no permite a los Aportantes el rescate total y permanente de sus cuotas.

El Fondo está dirigido a personas y entidades que califiquen como Inversionistas Calificados, de acuerdo a lo establecido en la letra f) del artículo 4 Bis de la Ley N°18.045 y la Norma de Carácter General N° 216 del año 2008 de la Comisión para el mercado financiero (anteriormente superintendencia de valores y seguros), o la que la modifique o reemplace.

La o las bolsas de valores en las que se registren las Cuotas deberán contar con procedimientos o sistemas que velen porque las Cuotas sean adquiridas por inversionistas que cumplan con lo dispuesto en el presente numeral. El cumplimiento de los referidos procedimientos o sistemas deberá corresponder a los Corredores de Bolsa que intervengan en las transacciones de las Cuotas, sin perjuicio del control que corresponda efectuar a la Administradora de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno, la Ley y su Reglamento.

La Administradora sólo cursará las suscripciones y transferencias de cuotas del Fondo que cumplan con los requisitos indicados en los párrafos siguientes.

En el caso de las transferencias de cuotas que se efectúen en bolsa, deberá darse cumplimiento al procedimiento fijado por la misma bolsa para la transferencia de las cuotas del Fondo. En caso que las suscripciones o compraventas de las cuotas del Fondo se efectúen fuera de la o las bolsas de valores en las cuales se han inscrito dichas cuotas, será responsabilidad del vendedor de las mismas obtener la declaración indicada precedentemente de parte del adquirente de las cuotas.

Nota 1 Información general, continuación

El Fondo tiene por objetivo principal invertir directamente en acciones de la sociedad denominada Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited, constituido bajo las leyes de Malta y se encuentra sujeto a la fiscalización de las entidades fiscalizadoras del mercado financiero local de dicho país, a su vez, la sociedad tiene como objetivo principal invertir indirectamente en proyectos que generen rentabilidad a través del desarrollo, arrendamiento y administración de un portafolio de edificios residenciales en México.

El Fondo tendrá una duración de 8 años contados a partir del 30 de abril de 2015. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados en el Reglamento Interno, se informará de ello directamente a los Aportantes.

El Fondo inicia operaciones el 2 de septiembre de 2013 como Fondo de Inversión Privado, y como Fondo Público inicia operaciones el 30 de abril de 2015.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha 04 de julio de 2019 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Comisión para el mercado financiero.

Modificaciones al reglamento interno en año 2019:

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.

Modificaciones al reglamento interno en año 2018:

(i) Se reemplazaron todas las referencias efectuadas en el reglamento interno del Fondo a la “Superintendencia de Valores y seguros” por la “Comisión para el Mercado Financiero”, excepto en aquellos casos en que la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros diga relación con normativa dictada por la misma.

(ii) Se modificó el numeral 1.3 del número Uno. Aporte de cuotas, del título VII. Aportes de valorización de cuotas, para efectos de reflejar con mayor detalle los procedimientos disponibles para efectuar aportes en el Fondo.

(i) Se modificó el número dos. Comité de vigilancia del Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo, para efectos de reflejar:

a. Las facultades que el Comité de Vigilancia tiene para solicitar información a la administradora.

b. La forma y mecanismos a través de los cuales se escriturarán las deliberaciones y acuerdos del Comité de Vigilancia, se levantarán las actas y se llevará el libro de actas.

c. Las obligaciones del Comité de Vigilancia de informar las materias indicadas en el nuevo numeral 2.13 de la sección indicada, a los Aportantes y la administradora.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa bajo el nemotécnico CFICMEX1-E.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

Nota 2 Bases de preparación

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), y en consideración a lo establecido por las normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 20 de febrero del 2020.

2.3 Período cubierto

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

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en Pesos Mexicanos, 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 Mexicanos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (MMXP).

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente.

Fecha	31.12.2019 MXP	31.12.2018 MXP
Tipo de cambio USD	18,8870	19,6812
Tipo de cambio \$ Chileno	39,64	35,30

Nota 2 Bases de preparación, continuación

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:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos de acuerdo a la NIIF 13. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo 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 regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019:

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

NIIF 16 Arrendamientos:

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

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

Esta normativa no tuvo impacto en el Fondo.

CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Ganancias:

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

Esta modificación no tuvo impacto para el Fondo.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 17: Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

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

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados, se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos a valor razonado con cambio en resultado inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable, se incluyen dentro del resultado de cada ejercicio en el rubro cambios netos a valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

3.2.2 Clasificación

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable con cambio en resultado.

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

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

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

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

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

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

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. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable

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

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

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valorización escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

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

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

Dada las características de los Fondos Extranjeros y la información disponible a la fecha de los Estados Financieros, la Administración estima que la mejor aproximación del valor razonable, corresponde al último valor trimestral informado por el Gestor Extranjero ajustado por los llamados de capital y distribuciones (de capital o ganancias) del trimestre no cubierto. Lo anterior se encuentra en línea con lo establecido en la Política de Valorización de Fondos de Private Equity definida por la Sociedad Administradora.

El Fondo utilizará la mejor aproximación del valor razonable de todas aquellas inversiones clasificadas en Nivel 3, considerando las características de la inversión y la información disponible a la fecha de los Estados Financieros.

Para las inversiones financieras clasificadas en Nivel 3, según lo dispuesto en los Oficios Circulares N° 592 y 657 de la Comisión Para el Mercado Financiero, anualmente el Fondo deberá contar al menos con una valorización independiente que determine un valor razonable según Normas Internacionales de Información Financiera para dicha inversión. De acuerdo a lo establecido en la Política de Valorización de Private Equity, en caso de que las valorizaciones independientes presenten una desviación sobre el 10% del valor registrado por el Fondo, la Sociedad Administradora procederá a ajustar su valor.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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 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.

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 siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

31.12.2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	49.671	49.671
Totales activos	-	-	49.671	49.671
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
Totales pasivos	-	-	-	-

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

31.12.2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	42.096	42.096
Totales activos	-	-	42.096	42.096
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
Totales pasivos	-	-	-	-

De acuerdo a las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invirtió directamente en acciones de la Sociedad denominada Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited, constituida bajo las leyes de Malta y se encuentra sujeta a la fiscalización de las entidades fiscalizadoras del mercado financiero local de dicho país.

En consideración a las características de esta inversión, y dado que los estados financieros trimestrales del Fondo Extranjero necesarios para obtener el Valor del Activo Neto (NAV), están disponibles para el Fondo con posterioridad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde al valor informado por el Fondo Extranjero al 30 de septiembre de 2019, ajustado por las transacciones ocurridas al 31 de diciembre de 2019, tales como inversiones efectuadas, distribuciones de capital, ganancias y otros eventos que puedan impactar el valor cuota del Fondo Compass México I.

Conforme a lo indicado anteriormente, la estimación del valor de la inversión en el exterior al 31 de diciembre de 2019, podría variar en función de la información contenida en los estados financieros anuales auditados del Fondo Extranjero a esas fechas u otros eventos desconocidos por la Administración a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

La Administración, con base en sus políticas contables, ha determinado que no existen otras consideraciones susceptibles de ser ajustadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 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.

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

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

El modelo de deterioro de pérdida esperada aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

El Fondo no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

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 estado de situación financiera 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.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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 se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el número Dos del Título X del Reglamento Interno del Fondo.

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 80° de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos el 30% de los "Beneficios Netos Percibidos" 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.

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

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.9 Segmentos**

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

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

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.

Nota 4 Cambios Contables

Al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno de Compass México I Fondo de Inversión (el “Fondo”), éste tiene por objeto principal invertir directamente en acciones de la sociedad denominada Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited (la “Sociedad”). A su vez, la Sociedad tiene como objetivo principal invertir indirectamente en proyectos que generen rentabilidad a través del desarrollo, arrendamiento y administración de un portfolío de edificios residenciales en México.

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, tanto nacionales como extranjeros, 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 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.

(3) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción.

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

(5) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.

Los instrumentos de deuda, bienes y certificados de emisores nacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo B y N-4 o superiores a ésta, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88° de la Ley N° 18.045. Los instrumentos de capitalización nacionales y los instrumentos, bienes y certificados de emisores extranjeros en los que invierta el Fondo no deberán contar con clasificación de riesgo.

Los mercados a los cuales el Fondo dirigirá sus inversiones serán principalmente el mercado extranjero a través de la inversión indirecta en proyectos de desarrollo, arrendamiento y administración de edificios residenciales y, en menor medida el mercado nacional, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la letra a) del Título I. de la Norma de Carácter General N° 376 de la Superintendencia, hoy la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

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 Mexicanos (“Pesos Mexicanos”), y podrá mantener hasta el 100% de su activo en dicha moneda. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá mantener pesos chilenos y Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (“Dólares”).

Las inversiones del Fondo no tendrán un límite de duración. Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo alto, 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 sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley, sujeto a los límites del número 3 siguiente, sin que se contemple un límite adicional.

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 o de inversión, nacionales o extranjeros,

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

señalados en el numeral (2) del numeral 3.1. siguiente.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el presente Título para la inversión en cuotas de fondos, sin que se contemple un límite adicional.

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

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

(1) Acciones emitidas por la Sociedad; 100%

(2) Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos; 30%.

(3) 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; 30%.

(4) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción; 30%.

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

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

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 70% de su activo en cuotas de participación emitidas por la Sociedad. Por ello, el 30% restante de los activos del Fondo, podrá invertirse, dependiendo de las condiciones de mercado en los siguientes instrumentos:

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

(1) Inversión en acciones de la Sociedad: 100%;

(2) Inversión en cuotas de un fondo mutuo, nacional o extranjero, cuyo objeto sea la inversión en instrumentos de deuda y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: 30%;

(3) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, valores o efectos de comercio, emitidos por una misma entidad bancaria extranjera o nacional 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 un Estado o Banco Central extranjero: 30%;

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

Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

relacionadas: 100%.

Nota 6 Administración de riesgos

De acuerdo a lo establecido en el reglamento interno de Compass México I Fondo de Inversión (el "Fondo"), éste tiene por objeto principal invertir directamente en acciones de la sociedad denominada Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited (la "Sociedad"), la cual fue constituida bajo las leyes de Malta y se encuentra sujeta a la fiscalización de las entidades fiscalizadoras del mercado financiero local de dicho país. A su vez, la Sociedad tiene como objetivo principal invertir indirectamente en proyectos que generen rentabilidad a través del desarrollo, arrendamiento y administración de un portafolio de edificios residenciales en México.

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 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 las acciones mantenidas en cartera por el Fondo.

Exposición: Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene el 100% de sus inversiones directamente en acciones de la sociedad Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited, que a su vez invierte indirectamente en proyectos que generen rentabilidad a través del desarrollo, arrendamiento y administración de un portafolio de edificios residenciales en México.

Mitigación: La Administradora revisa los reportes trimestrales preparados por Compass Group (oficina México) y Metro Buildings LLC, a través de los cuales se presenta un resumen ejecutivo de cada proyecto inmobiliario, los retornos esperados (TIR) de cada proyecto, tasas de capitalización (cap rates), utilización del capital y retornos esperados del Fideicomiso Actinver No. 2332 ("Fideicomiso"), que es el vehículo de inversión que invierte a través de los fideicomisos Invex en cada proyecto inmobiliario.

Adicionalmente, se realiza una revisión periódica de los estados trimestrales de situación financiera, estado de resultados y de flujos de efectivo del Fideicomiso.

Un tema relevante del punto de vista de la mitigación del riesgo de precio, es que las variaciones en los costos de construcción del proyecto, originadas por variables exógenas y no por problemas, errores o redefiniciones que realice el mandante sobre el proyecto, son mitigados desde el momento en que se cierra el precio con la constructora, a través de la firma del contrato de construcción a suma alzada, y se comienza a construir.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

ii. Riesgo de tipo de cambio

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

Exposición: Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo se encuentra expuesto a este tipo de riesgo debido a que mantiene un saldo de pasivo "Cuentas Por Pagar" con la Sociedad Administradora, que el Fondo deberá reembolsar en moneda Peso Chileno a esta Sociedad, cuando cuente con los recursos disponibles para aquello.

Mitigación: Si bien el pasivo está expresado en una moneda distinta a la moneda funcional del Fondo, el riesgo de tipo de cambio es administrado mediante un monitoreo continuo de la paridad Peso Mexicano/Peso Chileno, donde se evaluarán las medidas pertinentes a nivel de Administradora, Aportantes y/o Comité de Vigilancia, en caso de que existan variaciones significativas de la paridad que puedan afectar el rendimiento del Fondo al momento del reembolso.

iii. Riesgo de tasa de interés

Definición: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, por cuanto al 31 de diciembre de 2019, no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, ni tampoco mantenía inversiones directas en instrumentos de deuda. No obstante, el Fondo Extranjero podría obtener apalancamiento para llevar a cabo su estrategia de inversiones y, en consecuencia, éste estaría expuesto al riesgo de pérdida por la variación en la tasa de interés.

Exposición: El Fondo no se encuentra expuesto directamente a este tipo de riesgo, por cuanto al 31 de diciembre de 2019 no se encontraba endeudado vía créditos bancarios o uso de líneas de crédito, ni tampoco mantenía inversiones directas en instrumentos de deuda. No obstante, los fideicomisos mexicanos pueden obtener apalancamiento para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, y, en consecuencia, el Fondo podría estar expuesto de manera indirecta al riesgo de pérdida por la variación en las tasas de interés, al reducir el efecto positivo del apalancamiento o al afectar negativamente las valuaciones de las inversiones del Fondo al momento de su salida. Todo financiamiento trae aparejados riesgos implícitos por causas que pueden estar fuera del control del Administrador y que pudieran afectar negativamente la rentabilidad del Fondo, y en casos extremos de incumplimiento, podría implicar el embargo de los bienes Inmuebles en los que indirectamente invierte el Fondo.

Mitigación: Los fideicomisos en general obtienen créditos con entidades hipotecarias a tasa flotante de corto plazo, y a su vez el administrador monitorea el comportamiento de las tasas de interés, y ante mayor volatilidad en la tasa de interés, se evalúa la conveniencia económica de obtener cobertura ("cap") con alguna institución financiera para fijar una determinada tasa de interés, y por lo tanto el crédito queda cubierto ante variaciones que sufra dicha tasa.

(a) Riesgo de Liquidez

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

Exposición: Al 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de liquidez del Fondo, según lo establecido en su Reglamento Interno, era de un 0,004% 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 activos líquidos, entendiéndose que tiene tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, aquellos títulos de deuda que les quede menos de un año para su vencimiento e instrumentos emitidos por el Banco Central o Tesorería del Estado de Chile.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(b) 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: Al 31 de diciembre de 2019, Compass México I Fondo de Inversión no mantiene directamente instrumentos de deuda en su cartera de inversiones, por lo tanto, no se encuentra expuesto de manera directa al riesgo de crédito de emisor.

Mitigación: El Fondo no mantiene instrumentos de deuda en su cartera de inversiones, por lo tanto, no se encuentra expuesto al riesgo de crédito. No obstante, lo anterior, si bien el mandato le permite invertir en ese tipo de instrumentos, esta Sociedad evaluará, cuando sea pertinente, las medidas para administrar el riesgo de crédito en caso que el Fondo mantenga alguna posición.

(c) Riesgo Valorización

No existe un mercado establecido para valorizar las participaciones del Fondo en la Sociedad, y para las inversiones que ésta a su vez realice, y es posible que no haya compañías comparables para las que existan valorizaciones en los mercados públicos. Además, en determinados casos, un evaluador independiente podría no tener acceso a toda la información relevante para un análisis de valorización. En consecuencia, la valorización de las acciones de la Sociedad, podría estar basada en información imperfecta y sujeta a incertidumbre inherente.

(d) Riesgo de cambios legislativos en las jurisdicciones

Como se mencionó anteriormente, el Fondo invierte directamente en acciones de la Sociedad y ésta a su vez invierte indirectamente en activos inmobiliarios. La inversión indirecta se realiza mediante sociedades o entidades creadas para materializar la inversión en los proyectos inmobiliarios ubicados en México. Las distintas estructuras societarias, se encuentran expuestas al riesgo de que las autoridades gubernamentales de las jurisdicciones donde están domiciliadas las mismas, puedan realizar cambios legislativos, de interpretación o imponer nuevas restricciones, que afecten el marco regulatorio vigente y que eso incida en la rentabilidad del Fondo.

(e) Escasez de información de mercado

En términos generales, la información respecto del mercado inmobiliario mexicano es considerablemente escasa y requiere de mayor investigación, supuestos y juicios de valor que en otros mercados, por parte del Administrador y del Equipo de Inversiones. En particular, el mercado de arrendamiento residencial en México, al ser muy fragmentado y no institucional, sufre de esta condición de manera más aguda que otros sectores inmobiliarios.

(f) Riesgo inflacionario

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

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

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

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

(i) Rentas de mercado y éxito comercial

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

(j) Riesgo de Cambios en el Equipo de Gestión

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

(k) Riesgo de Baja Diversificación

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

(l) Riesgo en la Competencia Actual y Potencial

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

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

(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda

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

Nota 6 Administración de riesgos, continuación**(n) Riesgo de Retornos Esperados**

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

(o) Riesgo de retraso de Obtención de Aportes

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

(p) Administración de los Bienes Inmuebles

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

(q) Costos de Construcción y Operación

Para la construcción de los proyectos inmobiliarios en que invertirá indirectamente el Fondo, resulta necesaria la contratación de terceras empresas constructoras y la compra de insumos e instalación de diversos equipos y bienes de capital. Estos insumos y equipos se adquirirán a empresas no relacionadas con el Fondo; algunas del mercado local y otras localizadas en países extranjeros, 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.

(s) 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.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(t) Cobertura de las Pólizas de Seguro

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

(u) 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 a nivel delegacional, estatal y federal. 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.

(v) Problemas con los Bienes Inmuebles

A pesar de que el Administrador, o los especialistas designados o contratados por éste, realizarán una auditoria exhaustiva (due dilligence) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios a ser desarrollados, de forma previa a su adquisición, arrendamiento, incluyendo estudios y trabajos de auditoría legal, financiera, técnica y ambiental de los mismos, pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dicho proceso previo de auditoría que afecten el valor de los Bienes Inmuebles o su potencial de desarrollo. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del Bien Inmueble correspondiente.

(w) 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 y que, las leyes aplicables en México permitan la evicción de arrendatarios morosos, 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.

(x) 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, cambiar la interpretación de su aplicación o imponer nuevos impuestos a nivel federal, estatal o local afectando los resultados netos proyectados por el Fondo respecto de dichos proyectos inmobiliarios.

(y) Riesgo de Litigios

En el curso normal de sus actividades, el Fondo podrá ser objeto de procedimientos judiciales como demandas y litigios. El resultado de dichos procedimientos puede afectar negativamente al 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.

(z) Reformas a la Legislación Fiscal

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen fiscal aplicable a los Inversionistas por su participación en el Fideicomiso Maestro sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar, entre otros, el desempeño del Fondo, el rendimiento a los Inversionistas, o las operaciones del Fideicomiso Maestros y de los Fideicomisos de Proyecto en perjuicio de los Inversionistas.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

(aa) Gestión de Riesgo de Capital

El capital está representado por las cuotas emitidas y pagadas del Fondo. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas o disminuciones de capital acordadas en asamblea de aportantes. La Administradora salvaguarda la capacidad del Fondo para continuar en marcha y proporcionar rentabilidad a los aportantes, manteniendo una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del mismo. Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir deuda, si fuese necesario.

(bb) Gestión sobre patrimonio legal mínimo

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

Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio del Fondo era equivalente a 67.304 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	MMXN	MUF
Aportes	47.983	67
Resultados acumulados	(7.117)	(10)
Resultados del ejercicio	7.201	10
Dividendos provisorios	-	-
Total patrimonio neto	48.067	67

Dado que, al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio de Compass México I Fondo de Inversión era equivalente a 67.304 unidades de fomento, éste cumple con lo señalado en el artículo 5° de la Ley N°20.712.

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 deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste. La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo. El monto de dicha garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; 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 en cuestión. La calidad de la gestión de riesgos será medida según una metodología estándar que considerará los riesgos de los activos y riesgos operacionales, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2019, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
Compass México I Fondo de inversión	10.01.19 – 10.01.20	10.000	667.513

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Banco en Dólares	2	2
Total	2	2

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

(a) Activos

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Títulos de Renta Variable		
Otras Inversiones	49.671	42.096
Total Activos Financieros	49.671	42.096

(b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	7.575	5.896
Total ganancias netas	7.575	5.896

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, continuación

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	MMXN	MMXN	MMXN		MMXN	MMXN	MMXN	
Inversiones no Registradas								
Otras Inversiones	-	49.671	49.671	99,9960	-	42.096	42.096	99,9952
Total	-	49.671	49.671	99,9960	-	42.096	42.096	99,9952

(d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

Movimientos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Saldo inicial al 01 de enero	42.096	36.200
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	7.575	5.896
Saldo final al periodo informado	49.671	42.096
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	49.671	42.096

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

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

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta activos financieros a costo amortizado.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta saldo en el rubro inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta saldo en el rubro ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

Nota 15 Préstamos

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

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

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

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

El detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Auditoría externa	58	51
Cuenta por pagar AGF	1.301	916
Valorizadores	21	35
Comité de Vigilancia	-	31
Total	1.380	1.033

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

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

Detalle al 31.12.2019

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Auditoría Externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	58	-	58
Valorizadores	76.472.477-K	Sitka Advisor SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	21	-	21
Cuenta por pagar AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A AGF	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.301	-	1.301
Total					-	-	-	-	1.380	-	1.380

Detalle al 31.12.2018

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Cuenta por pagar AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A AGF	Chile	CLP	-	-	-	-	916	-	916
Auditoria externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores LTDA.	Chile	CLP	-	-	-	-	51	-	51
Valorizadores	76.472.447-K	Sitka Advisor SPA	Chile	CLP	-	-	-	-	35	-	35
Comité de vigilancia	6.249.754-8	Lorenzo Salvador Larach Marimon	Chile	CLP	-	-	-	-	11	-	11
Comité de vigilancia	10.620.242-7	Rodrigo Ernesto Ravilet Llanos	Chile	CLP	-	-	-	-	10	-	10
Comité de vigilancia	11.664.511-4	Juan Pablo Carreño Cea	Chile	CLP	-	-	-	-	10	-	10
Total					-	-	-	-	1.033	-	1.033

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	226	199
Total	226	199

El saldo de la cuenta corresponde a la comisión de administración devengada y no pagada por el Fondo.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

(b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

Nota 21 Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones en el rubro

Nota 22 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 3.000.000 al 31 de diciembre de 2019, con un valor cuota de MXP 100,1785 (MXP 85,1711 al de 31 de diciembre 2018).

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	-	479.811	479.811	479.811

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2019	-	479.811	479.811	479.811
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2019	-	479.811	479.811	479.811

(*) 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.

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

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2018	-	479.811	479.811	479.811

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2018	-	479.811	479.811	479.811
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	133.282	133.282	133.282
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2018	-	479.811	479.811	479.811

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

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

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

El Fondo no ha distribuido dividendos a los Aportantes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE UNICA	Nominal	17,6203	17,6203	35,9835
SERIE UNICA	Real	-	-	-

- La moneda funcional de Fondo es Peso Mexicano, por lo que no se informa rentabilidad real.
- La rentabilidad de los últimos 12 meses y últimos 24 meses corresponden a períodos móviles.
- La rentabilidad para el periodo actual del Fondo se calcula tomando la variación del valor cuota entre 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

De manera complementaria, según buena práctica de mercado para esta clase de activos y con el objetivo de representar la rentabilidad anualizada del Fondo, a continuación, se presenta la tasa interna de retorno (TIR) del fondo al 31 de diciembre 2019, calculada en base a los flujos efectivos desde el inicio de operaciones del Fondo y que captura todos los eventos de capital materializados por el Fondo (llamados de capital, disminuciones de capital, dividendos y patrimonio de cierre).

Serie	TIR
Única	0,03%

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Gravámenes y prohibiciones.

Nota 28 Custodia de valores

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MMXN	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado MMXN	% 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	-	-	-	49.671	100,000	99,9960
Total cartera de inversiones en custodia	-	-	-	49.671	100,000	99,9960

El contrato que acredita la propiedad de la inversión está en resguardo de la Administradora.

Al 31 de diciembre de 2018:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MMXN	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado MMXN	% 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	-	-	-	42.096	100,000	99,9952
Total cartera de inversiones en custodia	-	-	-	42.096	100,000	99,9952

El contrato que acredita la propiedad de la inversión está en resguardo de la Administradora.

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 Sociedad Administradora percibirá por la administración del Fondo, una remuneración fija mensual equivalente a un doceavo de hasta un 0,0595% anual IVA incluido, del valor que haya tenido el patrimonio del Fondo el último día del mes anterior a la fecha en que se efectúe el cálculo.

El total de remuneración por administración del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 ascendió a MMXP 27, (al 31 de diciembre de 2018 MMXP 21). La comisión es calculada en pesos mexicanos y pagada en la misma moneda de la Sociedad Administradora.

(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 al 31 de diciembre de 2019:

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 (MMXN)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	13,8893	66.641	-	-	66.641	6.676	13,8889
Personas relacionadas	8,3321	39.984	-	-	39.984	4.006	8,3342
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018:

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 (MMXN)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	13,889	66.641	-	-	66.641	5.676	13,8893
Personas relacionadas	8,3333	39.984	-	-	39.984	3.405	8,3321
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Administradora mantiene póliza de garantía N°667513, con la Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Cía. de Seguros Generales Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Banco Security	10.000	10.01.19-10.01.20

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

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee costos de transacción.

Nota 32 Otros gastos de operación

El detalle de otros gastos de operación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Tipo de Gasto	31.12.2019	31.12.2018	01.10.2019 al 31.12.2019	01.10.2018 al 31.12.2018
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Gastos legales y notariales	21	30	1	-
Gastos de auditoría externa	153	99	76	50
Gastos de publicaciones	5	7	-	1
Gastos de valorizadores	44	68	20	68
Gastos de CMF	12	-	-	-
Gastos de derechos de bolsa	5	-	-	-
Total	240	204	97	119
% sobre el activo del Fondo	0,4832	0,4846	0,1953	0,2827

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota MXN	Valor Mercado Cuota MXN	Patrimonio (MMXN)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	85,1393	85,1393	40.851	13
SERIE UNICA	Febrero	85,1070	85,1070	40.835	13
SERIE UNICA	Marzo	85,0918	85,0918	40.828	13
SERIE UNICA	Abril	84,9670	84,9670	40.768	13
SERIE UNICA	Mayo	84,9522	84,9522	40.761	13
SERIE UNICA	Junio	100,4085	100,4085	48.177	13
SERIE UNICA	Julio	100,3121	100,3121	48.131	13
SERIE UNICA	Agosto	100,2322	100,2322	48.093	13
SERIE UNICA	Septiembre	101,2692	101,2692	48.590	13
SERIE UNICA	Octubre	101,2102	101,2102	48.562	13
SERIE UNICA	Noviembre	101,1082	101,1082	48.513	13
SERIE UNICA	Diciembre	100,1785	100,1785	48.067	13

Al 31 de diciembre de 2018:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (MXN)	Valor Mercado Cuota (MXN)	Patrimonio (MMXN)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	73,6543	73,6543	35.340	16
SERIE UNICA	Febrero	73,5873	73,5873	35.308	16
SERIE UNICA	Marzo	73,5722	73,5722	35.301	16
SERIE UNICA	Abril	73,5572	73,5572	35.294	16
SERIE UNICA	Mayo	73,4242	73,4242	35.230	16
SERIE UNICA	Junio	73,4090	73,4090	35.222	16
SERIE UNICA	Julio	73,3453	73,3453	35.191	16
SERIE UNICA	Agosto	73,2736	73,2736	35.157	16
SERIE UNICA	Septiembre	71,8361	71,8361	34.468	16
SERIE UNICA	Octubre	71,0708	71,0708	34.101	16
SERIE UNICA	Noviembre	86,9032	86,9032	41.697	16
SERIE UNICA	Diciembre	85,1711	85,1711	40.866	16

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta información por segmento.

Nota 35 Sanciones

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

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

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

Nota 36 Valor económico de la cuota

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 38 Hechos posteriores

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

Entre el 1° de enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la presentación de los presentes estados financieros.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	MMXN	MMXN	MMXN	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	49.671	49.671	99,9960
Total	-	49.671	49.671	99,9960

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
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	-	-

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	7.575	5.896
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	-	-
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	7.575	5.896
GASTOS DEL EJERCICIO	(374)	(377)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(27)	(21)
Remuneración del comité de vigilancia	(107)	(152)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(240)	(204)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	7.201	5.519

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2019	31.12.2018
	MMXN	MMXN
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(374)	(377)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(374)	(377)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(13.167)	(12.790)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.232)	(855)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.232)	(855)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(11.935)	(11.935)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(11.935)	(11.935)
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	(13.541)	(13.167)

HECHOS RELEVANTES

RUN Fondo : 9175-8
Nombre Fondo : Compass México I Fondo de inversión
Nombre Sociedad Administradora: Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos

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

Con fecha 25 de abril de 2019, se realizaron Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo.

En Asamblea Ordinaria de Aportantes se acordaron las siguientes materias:

- Designar a los miembros del comité de vigilancia para el ejercicio del año 2019, quedando constituido por los señores Juan Pablo Carreño Cea, Lorenzo Larach Marimón y Rodrigo Ravilet Llanos.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada, como auditores externos del Fondo para el ejercicio 2019.
- Designar a Sitka Advisors SpA, como consultores independientes para la valorización de las inversiones del Fondo, de conformidad con lo establecido en el Oficio Circular N°657 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó la siguiente materia:

- Modificar el texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a las Normas de Gobierno Corporativo.

Con fecha 4 de julio de 2019, se efectuó el depósito del Reglamento Interno del Fondo, el cual contiene las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada con fecha 25 de abril de 2019. Dicho reglamento entró en vigencia a partir del día 5 de julio de 2019

Entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2019, se han efectuado los siguientes ajustes al valor de la inversión mantenida por el Fondo Local en el Fondo Extranjero de Capital Privado:

Fecha Ajuste	Statement Fondo Extranjero	Monto (MXP)	Tipo
30-06-2019	31-12-2018	7.429.165,14	Mayor Valor
16-09-2019	31-03-2019	262.186,15	Mayor Valor
23-09-2019	30-06-2019	280.511,14	Mayor Valor
31-12-2019	30-09-2019	396.917,43	Menor Valor

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



ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPASS MEXICO I FONDO DE INVERSION

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

INDICADORES FINANCIEROS

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

Indicador		Unidad	ENE-DIC 2019	ENE-DIC 2018	Variación	% Variación
Liquidez	Liquidez Corriente	Veces	30,93	34,17	(3,24)	(9,48)%
	Razón Ácida	Veces	0,001	0,002	(0,001)	(50,00)%
Endeudamiento	Razón de Endeudamiento	Veces	0,0334	0,0301	0,0033	10,96%
	Proporción Deuda Corto Plazo	%	3,23%	2,93%	0,003	10,24%
	Cobertura Gastos Financieros	Veces	-	-	-	-
Resultados	Resultado Operacional	M\$	7.575	5.896	1.679	28,48%
	Gastos Financieros	M\$	-	-	-	-
	Resultado no Operacional	M\$	(374)	(377)	3	0,80%
	Utilidad del Ejercicio	M\$	7.201	5.519	1.682	30,48%
Rentabilidad	Rentabilidad de Patrimonio	%	16,19%	14,48%	0,0171	11,81%
	Rentabilidad sobre los activos	%	15,69%	14,10%	0,0160	11,35%
	Utilidad (+), Perdida (-) por Cuota	M\$	0,0150	0,0115	0,0035	30,43%

Análisis Liquidez

- a) Razón de liquidez: (Total Activos corriente / Total Pasivos corriente)
- b) Razón Ácida: (Activos más líquidos (Caja +CFM) / Pasivo corriente)

Análisis Endeudamiento

- a) Razón de endeudamiento: (Pasivo corriente + no corriente / Patrimonio)
- b) Proporción deuda corto plazo (Total Pasivo corriente / Total pasivos)
- c) Cobertura Gastos Financieros (Resultados realizados y devengados /gastos financieros)

Análisis Resultado

- a) Resultado operacional: (Resultado realizado de inversiones + Utilidad y Pérdida no realizada de inversiones)

Análisis Rentabilidad

- a) Rentabilidad del patrimonio: (Utilidad del ejercicio / patrimonio del ejercicio anterior más patrimonio ejercicio actual dividido por dos)
- b) Rentabilidad sobre los activos: (Utilidad del ejercicio / total activos del ejercicio anterior más total activos ejercicio actual dividido por dos)
- c) Utilidad del ejercicio / N^o cuotas

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

1. LIQUIDEZ

Razón corriente:

La ratio disminuye principalmente debido a una disminución de los activos corrientes en menor medida que el aumento de los pasivos.

Razón ácida:

El ratio se explica por la mantención de una pequeña proporción de caja mantenida por el Fondo respecto de sus obligaciones, las cuales aumentaron en el periodo actual respecto del anterior.

2. ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento y porcentaje de deuda de corto plazo:

El indicador presenta un aumento del endeudamiento en el ejercicio actual, principalmente por un aumento en el patrimonio generado por un aumento en la valorización de los activos financieros, la que es mayor al aumento de los pasivos corrientes.

Cobertura gastos financieros y gastos Financieros:

El Fondo no utilizó deuda bancaria en el periodo por lo que este indicador no aplica.

3. RESULTADO

Resultado no operacional:

La variación en el resultado no operacional se explica principalmente por la valorización del activo en el ejercicio actual, la que en mayor medida es mayor al aumento de los gastos operacionales del Fondo.

Utilidad del ejercicio:

La utilidad del ejercicio aumenta con respecto al ejercicio anterior, principalmente por la valorización del activo en el ejercicio actual.

4. RENTABILIDAD

Rentabilidad del patrimonio, rentabilidad del activo:

La rentabilidad del patrimonio se explica principalmente por valorización de los activos (participación en Sociedad), lo cual originó una utilidad en el ejercicio actual.

Utilidad/pérdida por cuota:

Este ratio se explica principalmente por valorización de los activos (participación en Sociedad).

II. ANÁLISIS DE MERCADO EJERCICIO DICIEMBRE 2019/DICIEMBRE 2018

El Fondo tiene por objeto principal invertir directamente en acciones de la sociedad denominada Compass Desarrollo y Renta Residencial México F1-1 Limited (la "Sociedad") constituida bajo las leyes de Malta y se encuentra sujeta a la fiscalización de las entidades fiscalizadoras del mercado financiero local de dicho país.

A su vez, la Sociedad tiene como objetivo principal invertir indirectamente en proyectos que generen rentabilidad a través del desarrollo, arrendamiento y administración de un portfolio de edificios residenciales en México.

En particular, 2 de los 3 proyectos inmobiliarios que forman parte de la sociedad están en desarrollo y con proyección del término de su etapa de construcción durante el año 2019. El tercer proyecto (terreno) se encuentra en venta.

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

Flujos de efectivo originados por actividades de operaciones:

Este fondo no presenta flujos de efectivo por actividades de la operación.

Flujos de efectivo originados por actividades de financiamiento:

Este fondo no presenta flujos de efectivo por actividades de financiamiento.

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

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

SVS - CARTERAS DE INVERSION

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISSORES EXTRANJEROS													
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	TIR, valor par o precio	Valorización al cierre	Código moneda liquidación	Código país de transacción	Porcentaje		
											del capital del emisor	del total del activo del emisor	del total del activo del fondo
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	REAL ESTATE MEX	COMPASS DESARROLLO Y RENTA RESIDENCIAL MEXICO F1-1	MT	OTROC	48,327,555.9447	MXN	1.0278	49671	MXN	MX	68.0210	70.9799	99.9960
TOTAL								49,671	TOTAL			99.9960	

I. IDENTIFICACION DEL FONDO

NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFICMEX1-E
GRUPO EMPRESARIAL DE LA ADMINISTRADORA	NA
NOMBRE GERENTE GENERAL	ALDUNCE PACHECO EDUARDO SEGUNDO
MONEDA FUNCIONAL	MXN

II. APORTANTES

NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)	RUT	DV	% PROPIEDAD
1 INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LIMITADA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,180,428	6	27.7780
2 COMPASS GROUP CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96,804,330	7	13.8890
3 GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76,892,750	2	6.9444
4 AGRICOLA AMERICA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96,983,580	0	6.9444
5 AGRICOLA MACARO	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96,983,700	5	6.9444
6 ASECRUZ S.A.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	96,700,020	5	6.9444
7 INVERSIONES LAS GAVIOTAS LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	77,747,120	1	6.9444
8 RONIT S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76,375,481	2	6.9444
9 INMOBILIARIA SOL AUSTRAL S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96,714,280	8	5.5555
10 ASESORIAS E INVERSIONES JDLB Y ASOCIADOS	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	78,835,130	5	4.1666
11 COMERCIAL COMPLICE S.A.	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	85,249,600	2	2.7778
12 INVERSIONES SANTA VIRGINIA LTDA.	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	79,708,120	5	2.7778

III. EMISION DE CUOTAS

TOTAL APORTANTES	13
CUOTAS EMITIDAS	3,000,000
CUOTAS PAGADAS	479,811
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	0
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	0
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	0
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	100.1785

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
Carreno Cea Juan Pablo	11,664,511	4	25-04-2019	31-05-2020
Larach Marimon Lorenzo	6,249,754	8	25-04-2019	31-05-2020
Ravilet Llanos Rodrigo	10,663,996	5	25-04-2019	31-05-2020

AUDITORES EXTERNOS

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

CLASIFICADORA DE RIESGO

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

V. OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0.2
NOMBRE EMISOR	COMPASS DESARROLLO Y RENTA RESIDENCIAL MEXICO F1-1
RUT EMISOR	O-E
Digito Verificador	O-E

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	MXN	MXN	MXN
OTROC	49,671		49,671

TOTAL EMISOR	49,671
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	99.9960

DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

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

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

Fondo	RUN
Fondo de Inversión Compass Private Equity Partners	7202-8
Compass Private Equity III Fondo de Inversión	7251-6
Compass Private Equity IV Fondo de Inversión	7260-5
Compass Private Equity V Fondo de Inversión	7269-9
Compass Private Equity VII Fondo de Inversión	7281-8
Compass Private Equity X Fondo de Inversión	9081-6
Compass Private Equity XI Fondo de Inversión	9115-4
Compass Private Equity XII Fondo de Inversión	9167-7
Compass Private Equity XIII Fondo de Inversión	9257-6
Compass Private Equity XIV Fondo de Inversión	9288-6
Compass Private Equity XV Fondo de Inversión	9307-6
Compass Private Equity XVI Fondo de Inversión	9357-2
Compass Private Equity XVII Fondo de Inversión	9416-1
Compass Private Equity XVIII Fondo de Inversión	9435-8
Compass Private Alternative Program Fondo de Inversión	9482-K
Compass México I Fondo de Inversión	9175-8
Compass Global Investments Fondo de Inversión	9165-0
Compass Global Investments II Fondo de Inversión	9275-4
Compass Global Investments III Fondo de Inversión	9308-4
Compass Latam High Yield USD Fondo de Inversión	9764-0

Fondo	RUN
Compass Private Debt II Fondo de Inversión	9324-6
Compass Private Debt III Fondo de Inversión	9479-K
Compass PCLO Private Debt Fondo de Inversión	9601-6
Compass VEPF VII Private Equity Fondo de Inversión	9642-3
Compass PCRED Private Debt Fondo de Inversión	9634-2
Compass FRO III Private Equity Fondo de Inversión	9605-9
Compass SP VIII Private Equity Fondo de Inversión	9681-4
Compass BREP IX Real Estate Fondo de Inversión	9696-2
Compass LCP IX Private Equity Fondo de Inversión	9621-0
Compass BREP Europe VI Real Estate Fondo de Inversión	9794-2
Compass TacOpps Private Debt Fondo de Inversión	9783-7

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