

# **COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSIÓN**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSIÓN**

### CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

MXP : Cifras expresadas en pesos mexicanos

MMXP : Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos



## **Informe de los Auditores Independientes**

Señores Aportantes de  
Compass México I Fondo de Inversión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Compass México I Fondo de Inversión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Compass México I Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 formamos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Danissa Castillo G.', written over a light blue grid background.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 24 de marzo de 2022



## **Estados Financieros**

COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSION

Al 31 de diciembre 2021, 2020

Santiago, Chile

## Contenido

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

MXP : Cifras expresadas en pesos mexicanos

MMXP : Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

MUF : Cifras expresadas en unidad de fomento

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
		MMXN	MMXN
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	7	2	2
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8a	21.906	18.772
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>21.908</b>	<b>18.774</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total activos</b>		<b>21.908</b>	<b>18.774</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Prestamos		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	2.154	1.840
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	263	253
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.417</b>	<b>2.093</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		47.983	47.983
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(31.302)	84
Resultado del ejercicio		2.810	(31.386)
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>19.491</b>	<b>16.681</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>21.908</b>	<b>18.774</b>

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

	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
		MMXN	MMXN
<b>Ingresos/(pérdidas) de la operación</b>			
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	3.134	(30.899)
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		-	-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación</b>		<b>3.134</b>	<b>(30.899)</b>
<b>Gastos</b>			
Remuneración comité vigilancia		(96)	(159)
Comisión de administración	29a	(10)	(28)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	32	(218)	(300)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(324)</b>	<b>(487)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b>2.810</b>	<b>(31.386)</b>
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		2.810	(31.386)
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>2.810</b>	<b>(31.386)</b>
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total resultado integral</b>		<b>2.810</b>	<b>(31.386)</b>

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 01.01.2021	47.983	-	-	-	-	-	(31.302)	-	-	16.681
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>47.983</b>	-	-	-	-	-	<b>(31.302)</b>	-	-	<b>16.681</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.810	-	2.810
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31.12.2021</b>	<b>47.983</b>	-	-	-	-	-	<b>(31.302)</b>	<b>2.810</b>	-	<b>19.491</b>

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 01.01.2020	47.983	-	-	-	-	-	84	-	-	48.067
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>47.983</b>	-	-	-	-	-	<b>84</b>	-	-	<b>48.067</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(31.386)	-	(31.386)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo final al 31.12.2020</b>	<b>47.983</b>	-	-	-	-	-	<b>84</b>	<b>(31.386)</b>	-	<b>16.681</b>

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

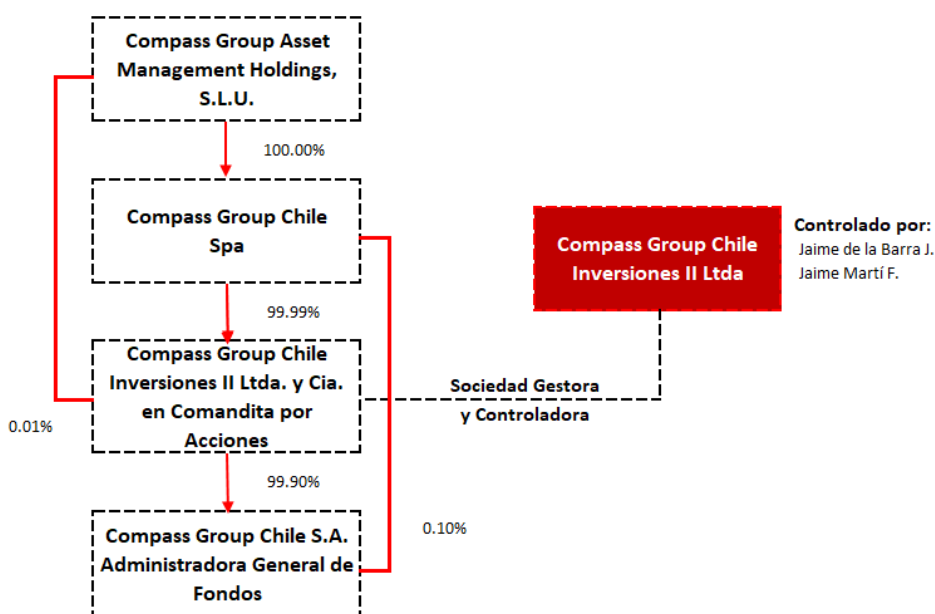
	Notas	31.12.2021	31.12.2020
		MMXN	MMXN
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de la operación</b>		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos 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		-	-
<b>Flujos neto utilizado en actividades de la operación</b>		-	-
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de inversión</b>		-	-
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		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		-	-
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		-	-
Obtención de préstamos		-	-
Pago de Préstamo		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		-	-
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		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>2</b>	<b>2</b>

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.

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

**Nota 1 Información general, continuación**

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 18 de junio de 2020 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que mantiene la Comisión para el mercado financiero.

**Modificaciones al reglamento interno en año 2020:**

1. Se modifica el Título V. Política de Votación, para efectos de señalar que el documento “Política de Votación Sociedad Administradora”, se encontrará disponible en el sitio web [www.cgcompass.com](http://www.cgcompass.com) o en el que lo modifique o reemplace.
2. Se modifica el numeral 1.3. denominado Medios para efectuar aportes y solicitar rescates, del número UNO. Aporte de Cuotas, del Título VII. Aportes y Valorización de Cuotas, para efectos ajustar la referencia a una de las formas en que los partícipes podrán efectuar aportes y solicitar rescates de cuotas en caso de ausencia o imposibilidad de contactar al Asesor, indicándose que dichos partícipes podrán ingresar a [www.cgcompass.com](http://www.cgcompass.com) para tal efecto.
3. Se modifica el numeral 2.4. del número DOS. Comité de Vigilancia, del Título VIII. Normas de Gobierno Corporativo, para efectos de especificar que los miembros del Comité de Vigilancia no podrán ser personas condenadas por delitos que merezcan pena aflictiva o de inhabilitación perpetua para desempeñar cargos públicos, ni ser empresas o personas deudoras en los términos de la Ley 20.720, o administradores o representantes legales de dichos deudores, que hayan sido condenados por delitos concursales establecidos en el Código Penal.
4. Se modifica el número UNO. Comunicaciones con los Partícipes, del Título IX. Otra Información Relevante, para efectos de reemplazar por “El Libero” el diario en el que se debe hacer toda publicación que, por disposición de la Ley N° 20.712, de su Reglamento, del Reglamento Interno del Fondo o de la Comisión para el Mercado Financiero se deba realizar en un diario.
5. Se modifica el numeral 4.3. del número CUATRO. Procedimiento de Liquidación del Fondo del Título IX. Otra Información Relevante, para efectos de señalar que durante el periodo de liquidación del Fondo, éste mantendrá su naturaleza jurídica para todos los efectos que correspondan.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuotas del Fondo no mantienen clasificación de riesgo.

Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el Fondo.

## Nota 2 Bases de preparación

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

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

### 2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su Sesión Ordinaria de Directorio de fecha 24 de marzo de 2022.

### 2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera, 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 2021 y 2020.

### 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	31.12.2021	31.12.2020
	MXP	MXP
Tipo de cambio USD	20,5383	19,9265
Tipo de cambio \$Chileno	41,13	35,68

## 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 2021:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Modificaciones a las NIIF	
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.
Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).	El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de abril de 2021, permitiéndose su adopción anticipada.

La normativa iniciada al 1 de enero de 2021, no tuvo 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 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que le 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 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Propiedad, Planta y Equipos Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

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

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### 3.2 Activos y pasivos financieros

##### 3.2.1 Reconocimiento

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 razonable 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.

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 2021 y 2020, 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

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

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.

#### 3.2.4 Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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 valoración 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 2021 y 2020:

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

31.12.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
<b>Activos</b>				
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	-	-	17.493	17.493
<b>Totales activos</b>	-	-	<b>17.493</b>	<b>17.493</b>
<b>Pasivos</b>				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
<b>Totales pasivos</b>	-	-	-	-

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

31.12.2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
<b>Activos</b>				
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	-	-	18.772	18.772
<b>Totales activos</b>	-	-	<b>18.772</b>	<b>18.772</b>
<b>Pasivos</b>				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Derivados	-	-	-	-
<b>Totales pasivos</b>	-	-	-	-

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.

La Administración ha estimado que la mejor aproximación al valor razonable corresponde al valor informado por el Fondo Extranjero al 31 de diciembre de 2021.

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 2021.

**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

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

#### 3.2.6 Identificación y medición de deterioro

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.

#### 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.

### Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

#### 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.

#### 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 2021, 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 portfolio 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, 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

## Nota 5 Política de inversión del Fondo, continuación

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 valorarán de acuerdo con normas de contabilidad basadas en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés), emitidas por el International Accounting Standard Board (“IASB”), y en normas de contabilidad e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión impartidas por la Comisión.

### 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 relacionadas: 100%.

## Nota 6 Administración de riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las mismas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Rescates de cuotas de los Fondos.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa
- Información de los emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

La Administradora definió políticas y procedimientos para controlar que las inversiones del fondo cumplan con los límites y demás parámetros establecidos en la Ley, normativa vigente y en el respectivo reglamento interno.

El área de Compliance, el Comité de Riesgos No Financieros y otros Comités, son las instancias encargadas de monitorear y controlar dichos límites de inversión, así como de mantener informado continuamente al Directorio y Gerencia General sobre el grado de su cumplimiento.

El fondo extranjero o los fondos extranjeros de capital privado y por lo tanto indirectamente los aportantes del Fondo, pueden verse enfrentados a diversos eventos específicos de riesgos. Los inversionistas mantienen a disposición el Private Placement Memorandum del fondo extranjero, documento que describen los riesgos asociados a los que se expone los inversionistas, en virtud de las inversiones que mantiene en su portafolio y sus respectivos activos subyacentes.

Por su parte, el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa e indirecta en los Fondos Extranjeros, y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral.

### I. Riesgo Mercado

Definición:

Se entiende por riesgo de mercado, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, 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, tipos de cambio o en el precio de los instrumentos mantenidos en cartera por el Fondo.

#### a) Riesgo de Precio:

Definición:

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

Exposición:

El fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio del fondo extranjero de capital privado, en el cual mantiene el 100% de sus inversiones al cierre del último trimestre. Por su parte, no se exige para la inversión en cuotas del Fondo Extranjero, condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir para ser objeto de

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

inversión del Fondo, salvo las condiciones establecidas para la inversión indirecta en cuotas de fondos mutuos nacionales.

Forma de administrar y mitigar el riesgo:

El fondo de inversión administra su exposición al riesgo de precio mediante el monitoreo trimestral de los estados financieros del Fondo Extranjero.

Análisis de Sensibilidad:

Al cierre del último trimestre, sobre el 90 % del Fondo está invertido en el fondo extranjero de capital privado, el cual tiene como objetivo invertir según lo descrito en Nota 1, la sensibilidad frente a cambios del 1% en el valor de este fondo impacta directamente proporcional y en porcentajes de similar magnitud en el valor cuota del Fondo. Con respecto al riesgo de tipo de cambio, no existe ya que el fondo se encuentra en la misma moneda que el fondo extranjero.

b) Riesgo Cambiario:

Definición:

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

Exposición:

La moneda funcional del fondo corresponde al Dólar de los Estados Unidos de América. Al cierre del último trimestre, el fondo de inversión no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional. No obstante, el Fondo Extranjero se encuentra expuesto al riesgo de moneda, dado que mantiene inversiones expresadas en monedas distintas al Dólar de los Estados Unidos de América.

Forma de administrar y mitigar el riesgo:

Con el objeto de 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.

c) Riesgo de Tasa de Interés:

Definición:

Se entiende por riesgo de tasa de interés, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las tasas de interés, representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas.

Exposición:

Al cierre del último trimestre, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos de deuda en su cartera de inversiones.

Forma de administrar y mitigar el riesgo:

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.

d) Gestión de la Administradora frente al COVID-19:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote "Coronavirus COVID-19" como una pandemia global debido a la rápida propagación de la enfermedad en todo el mundo. Esta Pandemia ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, el nivel de empleo, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis sanitaria y financiera global, ha estado acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar tanto a las personas como a las empresas, para enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez; asimismo, los gobiernos de todo el mundo han impulsado diversas medidas de

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, tanto la Administradora como los Fondos Administrados han ejecutado una serie de iniciativas que han permitido continuar el ciclo operacional del negocio. Para lo anterior, ha sido clave la estructura e infraestructura de la entidad, desde un punto de vista tanto de negocio como de control interno y sistemas de información. Atendiendo a los requerimientos de sus clientes, reguladores y terceros asociados a la operativa normal del negocio.

La Sociedad Administradora por la naturaleza de su ámbito de negocio ha mantenido en funcionamiento sus operaciones. En este contexto, la Sociedad ha promovido y adoptado diversas medidas, junto con la ejecución de planes de contingencia, con el objeto de: (i) salvaguardar la salud de nuestros clientes y colaboradores; (ii) asegurar la continuidad operativa de nuestros servicios y mitigar potenciales riesgos operacionales; (iii) fortalecer nuestros canales de atención remotos y la ejecución de trabajo remoto para un gran número de nuestros colaboradores; y (iv) implementar un plan de retorno seguro, estableciendo controles y protocolos respectivos.

### II. Riesgo de crédito

Definición:

Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio

Exposición:

Al cierre del último trimestre, el Fondo no mantiene de manera directa instrumentos de deuda en su cartera de inversiones.

Forma de administrar y mitigar el riesgo:

El Fondo no mantiene de manera directa 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.

### III. 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 :

El Fondo tiene como política que, a lo menos un 0,001% de los activos del Fondo deberá corresponder a instrumentos de alta liquidez, entendiéndose que tienen tal carácter, además de las cantidades que se mantenga en caja y bancos, (i) cuotas de fondos mutuos distintos de los indicados en el objeto del Fondo, 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, (ii) títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción, (iii) títulos 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, con vencimiento menor a un año. (iv) títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción, y (v) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras, nacionales o extranjeras, o garantizados por éstas, con vencimiento menor a un año. Al cierre del último trimestre, la liquidez del Fondo representa un 0,01% de los activos del mismo, porcentaje que es controlado diariamente.

Forma de administrar y mitigar el riesgo:

Si bien el fondo cuenta con instrumentos altamente ilíquidos, en su condición de fondo de inversión no rescatable, este fondo no permite el rescate total o permanente de las cuotas. No obstante, mediante asamblea extraordinaria de aportantes se puede acordar realizar disminuciones parciales de capital, en los términos y para los fines que la misma acuerde. Durante el período

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

informado no hubo disminuciones de capital del Fondo. En situaciones excepcionales de mercado la liquidez de los instrumentos en que invierte el Fondo puede verse afectada negativamente. Con todo, las cuotas del Fondo pueden ser objeto de enajenación libre, de toda limitación o embargo sin perjuicio de los límites, políticas y restricciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.

### IV. Riesgo Operacional

Se entiende por riesgo operacional a la exposición de potenciales pérdidas debido a las diversas actividades que realizan personas que participan en el negocio de la administración del Fondo, y que pueden afectar el rendimiento del mismo.

El Riesgo Operativo es considerado como una práctica comparable a la gestión de riesgos financieros, las tendencias actuales de los mercados financieros unidas al aumento en todo el mundo de casos muy conocidos de pérdidas por riesgo operativo han llevado a las entidades financieras a considerar la gestión de esta tipología como una disciplina integral.

La Administradora gestiona el riesgo operacional de sus fondos desde tres (3) diferentes frentes:  $PROBABILIDAD * IMPACTO = SEVERIDAD$ ; Donde la Probabilidad se define como la posibilidad de materialización de un evento, el Impacto como la consecuencia positiva o negativa que puede tener la materialización de un evento y la Severidad es la combinación cualitativa y cuantitativa de la probabilidad y el impacto la cual permite inferir el nivel de tratamiento del riesgo evaluado: Solución inmediata o Plan de acción.

Dentro de los principales riesgos operacionales a los cuales se encuentra expuesto el fondo, podemos citar los siguientes:

#### CICLO DE INVERSIÓN

##### (a) Riesgos identificados:

- Riesgo de afectación del fondo ante la reorientación de las estrategias de inversión.
- Riesgos por variación de límites que no cumplan lo establecido en el reglamento interno.
- Errores en el ingreso de transacciones en los sistemas de valorización.

##### (b) Controles:

- Se realizan de manera periódica comités por medio de los cuales se validan temas administrativos y operativos de los fondos, así como de sus activos subyacentes correspondientes.
- Control diario de límites de inversión y monitoreo de eventuales excesos de inversión, así como controles de caja que son realizados por el área de operaciones.
- Para los feeders, el ingreso de transacciones corresponde a la compra de activos cuando hay llamados de capital o venta cuando hay disminuciones; para evitar errores la Administradora ha dispuesto de controles en el área de operaciones una vez son recibidos los estados financieros trimestrales de los fondos subyacentes con los cuales se realizan cuadraturas de valorización.

#### CICLO DE APORTES Y RESCATES

##### (c) Riesgos identificados:

- Falta de comunicación entre las áreas comerciales y el back office cuando hay instrucciones de aportes / rescates de los clientes que pueden desencadenar errores en registro de aportantes y diferencias en pagos.

##### (d) Controles:

- La Administradora ha diseñado procesos de llamados y disminuciones de capital por medio de los cuales es posible controlar los tiempos y comunicaciones entre las áreas responsables y los clientes. De la misma forma se han establecido actividades de conciliación y custodia diarias que permiten identificar problemas antes de que se materialicen los errores.

#### CICLO DE CONTABILIDAD Y TESORERÍA

##### (e) Riesgos identificados:

**Nota 6 Administración de riesgos, continuación**

- Errores en la valorización de los fondos por ausencia de procesos y pautas en el cálculo de valor cuota.
- Errores en los pagos a clientes (Pagos a otras cuentas)

**(f) Controles:**

- La Administradora ha diseñado una política de valorización para activos alternativos, dando cumplimiento a la normativa local como es la consideración de valorización independiente. De la misma forma, establece el proceso cálculo de mayor y menor valor de los fondos extranjeros de capital privado.
- Las cuentas de los clientes son parametrizadas desde el inicio de operaciones del fondo directamente en los sistemas, de esta manera se mitiga el riesgo de realizar pagos erróneos. Los procesos de conciliación diarios por otra parte funcionan también como control de identificación temprana de este tipo de errores. Adicionalmente se ha establecido un proceso para que los aportantes informen cambios de cuentas corrientes (proceso que entre otros controles considera Call Back)

**(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 cierre del último trimestre, 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 Jurídico**

Definición: Existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas en los países o sectores en los cuales invierta el Fondo, ya sea directa o indirectamente a través de otras Sociedades, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo, renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas. Por su parte, modificaciones legales, tributarias o administrativas que puedan originarse en nuestro país, también podrían afectar el funcionamiento del Fondo.

Forma de administrar y mitigar el riesgo: En el ámbito de nuevos proyectos normativos o modificaciones legales, tributarias o administrativas que pudieran originarse en nuestro país o en países donde el fondo se encuentre invertido, existe una comunicación permanente con nuestros asesores legales locales y extranjeros, con el objetivo de tomar conocimiento de cualquier asunto de interés que pudiera tener algún impacto en la administración de los fondos. A nivel local, como miembros participantes de las asociaciones gremiales de administradoras de fondos mutuos (AAFMM) y fondos de inversión (ACAFI), se analizan aquellos proyectos normativos que se encuentren en trámite o se hayan puesto para consulta del mercado, efectuándose comentarios a dichos proyectos en caso de ser necesario, de manera de prever el impacto que la nueva normativa o sus modificaciones pudieran generar en el ámbito de la administración de los fondos.

**(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.

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

### (f) Riesgo inflacionario

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

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

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

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

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

Es posible que 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



**Nota 6 Administración de riesgos, continuación**

impactar en su desempeño comercial futuro.

**(m) Dificultades de Adaptación a Cambios en la Demanda**

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

**(n) Riesgo de Retornos Esperados**

El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que 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.

**(t) Cobertura de las Pólizas de Seguro**

## **Nota 6 Administración de riesgos, continuación**

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

### **(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 auditoría exhaustiva (due diligence) 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.

### **(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.

## Nota 6 Administración de riesgos, continuación

### (cc) 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.

Forma de administrar y mitigar el riesgo: 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 cierre del último trimestre, el patrimonio del Fondo era equivalente a 25.729 unidades de fomento y estaba compuesto por las siguientes partidas:

Monedas	MMXN	MUF
Aportes	47.983	64
Resultados acumulados	(31.302)	(42)
Resultados del ejercicio	2.810	4
Dividendos provisorios	-	-
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>19.491</b>	<b>26</b>

Dado que, al cierre del último trimestre, el patrimonio de Compass México I Fondo de Inversión era equivalente a 25.729 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 cierre del último trimestre, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Consorcio Nacional de Seguros, (ver nota 30) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital Asegurado UF	Nº Póliza Vigente
Compass México I Fondo de inversión	10.01.21 – 10.01.22	10.000	667.513

## Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

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

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
Banco en Dólares	2	2
Banco en Pesos	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados**

(a) Activos

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
Concepto	MMXN	MMXN
Títulos de Renta Variable		
Otras Inversiones	21.906	18.772
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>21.906</b>	<b>18.772</b>

(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	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	3.134	(30.899)
<b>Total ganancias netas</b>	<b>3.134</b>	<b>(30.899)</b>

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2021				31.12.2020			
	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	-	21.906	21.906	99,9909	-	18.772	18.772	99,9893
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>21.906</b>	<b>21.906</b>	<b>99,9909</b>	<b>-</b>	<b>18.772</b>	<b>18.772</b>	<b>99,9893</b>

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

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

Movimientos	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
Saldo inicial al 01.01.2021	18.772	49.671
Intereses y Reajustes	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	3.134	(30.899)
<b>Saldo final al periodo informado</b>	<b>21.906</b>	<b>18.772</b>
Menos: Porción no corriente	-	-
<b>Porción corriente</b>	<b>21.906</b>	<b>18.772</b>

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no presenta activos financieros a costo amortizado.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

**Nota 13 Ingresos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no presenta préstamos.

#### Nota 16 Otros pasivos financieros

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

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

##### (a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
Servicios auditoría externa	50	48
Registros de aportantes	-	-
Valorizadores	23	26
Comité de Vigilancia	-	-
Cuenta por Pagar AGF	2.081	1.766
Acreedores varios	-	-
CMF	-	-
Legales y Notariales	-	-
LVA Indices	-	-
Custodia	-	-
Simultáneas	-	-
Market Maker	-	-
Banco	-	-
<b>Total</b>	<b>2.154</b>	<b>1.840</b>

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

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

Detalle al 31.12.2021

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Auditoría Externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	50	-	50
Valorizador	76.472.447-k	SITKA Advisor Spa	Chile	Pesos	-	-	-	-	23	-	23
Cuenta por pagar AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A AGF	Chile	Pesos	-	-	-	-	2.081	-	2.081
<b>Total</b>					-	-	-	-	<b>2.154</b>	-	<b>2.154</b>

Detalle al 31.12.2020

Conceptos	RUT	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Auditoría Externa	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	48	-	48
Valorizador	76.472.447-K	Sitka Advisor SpA	Chile	Pesos	-	-	-	-	26	-	26
Cuenta por pagar AGF	96.804.330-7	Compass Group Chile S.A AGF	Chile	Pesos	-	-	-	-	1.766	-	1.766
<b>Total</b>					-	-	-	-	<b>1.840</b>	-	<b>1.840</b>

#### Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	263	253
<b>Total</b>	<b>263</b>	<b>253</b>

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 2021 y 2020, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

##### (b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

#### Nota 20 Otros activos y otros pasivos

##### (a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

##### (b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta transacciones en el rubro.

#### Nota 21 Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, con un valor cuota de MXP 31,4249 (3.000.000 cuotas con un valor cuota de MXP 34,7657 al 31 de diciembre de 2020).

El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2021	-	479.811	479.811	479.811

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2021	-	479.811	479.811	479.811
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	53.312	53.312	53.312
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre 31.12.2021</b>	-	<b>479.811</b>	<b>479.811</b>	<b>479.811</b>

(\*) El fondo no mantiene cuotas comprometidas.

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

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

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2020	-	479.811	479.811	479.811

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2020	-	479.811	479.811	479.811
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias (**)	-	33.320	33.320	33.320
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre 31.12.2020</b>	-	<b>479.811</b>	<b>479.811</b>	<b>479.811</b>

(\*) El Fondo no mantiene cuotas comprometidas .

(\*\*) 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 2021 y 2020.

**Nota 24 Rentabilidad del Fondo**

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE UNICA	Nominal	16,8456	16,8456	(59,4502)
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 2021 y 2020.
- Cálculo de rentabilidad, no considera factor de ajuste por distribución de dividendos.

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

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

La TIR al 31 de diciembre de 2021 es (10.25)% para la serie única.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

**Nota 27 Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021:

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	-	-	-	21.906	100,0000	99,9909
<b>Total cartera de inversiones en custodia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.906</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,9909</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020:

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	-	-	-	18.772	100,0000	99,9893
<b>Total cartera de inversiones en custodia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.772</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,9893</b>

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 2021 ascendió a MMXP 10 (al 31 de diciembre de 2020 MMXP 28). 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:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021:

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	13,8890	66.641	-	-	66.641	2.707	13,8885
Personas relacionadas	8,3333	39.984	-	-	39.984	1.624	8,3321
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

### Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020:

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	13,8889	66.641	-	-	66.641	2.317	13,8890
Personas relacionadas	8,3342	39.984	-	-	39.984	1.390	8,3333
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 2021, 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	10.01.21-10.01.22

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

### Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 es el siguiente:

Tipo de Gasto	31.12.2021	31.12.2020	01.10.2021 al 31.12.2021	01.10.2020 al 31.12.2020
	MMXN	MMXN	MMXN	MMXN
Gastos de auditoría externa	137	176	17	56
Derecho de bolsa de comercio	10	10	-	-
Gastos por publicaciones	-	6	-	-
Otros CMF	-	6	-	-
Legales y notariales	7	31	-	-
Valorizador	46	52	46	27
Otros Gastos	18	19	18	19
<b>Total</b>	<b>218</b>	<b>300</b>	<b>81</b>	<b>102</b>
<b>% sobre el activo del Fondo</b>	<b>0,9951</b>	<b>1,5980</b>	<b>0,3697</b>	<b>0,5433</b>

### Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2021:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota MXN	Valor Mercado Cuota MXN	Patrimonio (MMXN)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	34,6937	34,6937	16.646	13
SERIE UNICA	Febrero	34,6461	34,6461	16.624	13
SERIE UNICA	Marzo	34,6173	34,6173	16.610	13
SERIE UNICA	Abril	34,5200	34,5200	16.563	13
SERIE UNICA	Mayo	34,4911	34,4911	16.549	13
SERIE UNICA	Junio	34,4958	34,4958	16.551	13
SERIE UNICA	Julio	34,3334	34,3334	16.474	13
SERIE UNICA	Agosto	34,2741	34,2741	16.445	13
SERIE UNICA	Septiembre	34,2563	34,2563	16.437	13
SERIE UNICA	Octubre	34,1822	34,1822	16.401	13
SERIE UNICA	Noviembre	34,0457	34,0457	16.336	13
SERIE UNICA	Diciembre	40,6222	40,6222	19.491	13

### Nota 33 Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (MXN)	Valor Mercado Cuota (MXN)	Patrimonio (MMXN)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	100,1461	100,1461	48.051	13
SERIE UNICA	Febrero	100,1180	100,1180	48.038	13
SERIE UNICA	Marzo	100,0065	100,0065	47.984	13
SERIE UNICA	Abril	99,2356	99,2356	47.614	13
SERIE UNICA	Mayo	99,0622	99,0622	47.531	13
SERIE UNICA	Junio	98,9911	98,9911	47.497	13
SERIE UNICA	Julio	98,8485	98,8485	47.429	13
SERIE UNICA	Agosto	94,3971	94,3971	45.293	13
SERIE UNICA	Septiembre	92,4128	92,4128	44.341	13
SERIE UNICA	Octubre	92,3045	92,3045	44.289	13
SERIE UNICA	Noviembre	87,1147	87,1147	41.799	13
SERIE UNICA	Diciembre	34,7657	34,7657	16.681	13

### Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no presenta información por segmento.

### Nota 35 Sanciones

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

### Nota 36 Valor económico de la cuota

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

### Nota 38 Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2022, 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 2022 y hasta el 10 de enero de 2023, de acuerdo a los Artículos Nos. 12, 13 y 14 de la Ley N°20.712.

Entre el 1° de enero de 2022 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	-	21.906	21.906	99,9909
<b>Total</b>	-	<b>21.906</b>	<b>21.906</b>	<b>99,9909</b>



**(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS**

Descripción	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	-
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	-	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	<b>(30.899)</b>
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	-	(30.899)

**(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación**

Descripción	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>3.134</b>	-
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	3.134	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(324)</b>	<b>(487)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(10)	(28)
Remuneración del comité de vigilancia	(96)	(159)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(218)	(300)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.810</b>	<b>(31.386)</b>

**(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	31.12.2021	31.12.2020
	MMXN	MMXN
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(324)</b>	<b>(31.386)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(30.899)
Gastos del ejercicio (menos)	(324)	(487)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(44.927)</b>	<b>(13.541)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(2.093)</b>	<b>(1.606)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(2.093)	(1.606)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(42.834)</b>	<b>(11.935)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(42.834)	(11.935)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(45.251)</b>	<b>(44.927)</b>

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

Respecto al mercado Mexicano, al cuarto trimestre de 2021, las FIBRAS (Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces), han reportado una mejoría en los ingresos operativos e incrementaron su valorización que se venía viendo afectada durante 2020. Las más afectadas continúan siendo aquellas enfocadas en Comercial y en Hotelería de Negocios, esto producto de la pandemia por COVID-19 que sigue impactando toda clase de activos. Ha existido una recuperación en el segmento enfocado en Hotelería de Lujo en destinos de playa durante este último período de 2021.

Lo mencionado intenta reflejar en la valorización de los fondos actualmente invertidos la contingencia global actual; no obstante, debe considerarse también las oportunidades que ello presenta en activos alternativos, especialmente aquellos con porciones relativamente pequeñas de capital llamado y están en etapa de levantamiento e inversión.

Con fecha 19 de mayo de 2021, se realizó la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo, en la cual se acordaron las siguientes materias:

- Designar a los miembros del comité de vigilancia para el ejercicio del año 2021, quedando constituido por los señores Lorenzo Larach Marimón, Rodrigo Ravilet Llanos y Sergio Espinola Ortega
- Designar a KPMG Auditores Consultores SpA., como auditores externos del Fondo para el ejercicio 2021.
- 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.

Entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2021, 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
17-08-2021	31-12-2020*	27.263	Menor valor
31-12-2021	31-12-2021	3.160.809	Mayor Valor

(\*) El ajuste efectuado con fecha 17-08-2021 se realizó de acuerdo a los estados financieros auditados del Fondo Extranjero de Capital Privado en que invierte Compass México I Fondo de inversión.

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



## **Análisis Razonado de los Estados Financieros**

COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSION

Al 31 de diciembre 2021, 2020

Santiago, Chile

## I. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

Las principales tendencias observadas en algunos indicadores financieros, comparando los periodos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

		31.12.2021	31.12.2020	Variación	% Variación
<b>Razón de Liquidez</b>					
Razón Corriente	Veces	9,06	8,97	0,09	1,00
Razón Ácida	Veces	0,001	0,001	-	-
<b>Endeudamiento</b>					
Razón de endeudamiento	Veces	0,1240	0,1255	(0,0015)	(1,20)
Porcentaje de deuda corto plazo	%	11,03	11,15	(0,12)	(1,08)
Cobertura de gastos financieros	Veces	-	-	-	-
<b>Resultados</b>					
Resultado Operacional	MMXN	3.134	(30.899)	34.033	110,14
Gastos Financieros	MMXN	-	-	-	-
Resultado no Operacional	MMXN	(324)	(487)	163	33,47
Utilidad del Ejercicio	MMXN	2.810	(31.386)	34.196	108,95
<b>Rentabilidad</b>					
Rentabilidad sobre el patrimonio	%	15,54	(96,95)	112,49	116,03
Rentabilidad sobre los activos	%	13,81	(91,71)	105,52	115,06
Utilidad por Cuota	MMXN	0,0059	(0,0654)	0,0713	109,02

### 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)
- b) Resultado no operacional: (Total gastos + Costos financieros)

### **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° cuotas

### **1. LIQUIDEZ**

#### **Razón corriente:**

El ratio aumenta en comparación al periodo anterior debido a un incremento en los Activos financieros del Fondo, produciendo que el Total Activo del periodo sea mayor que el Total Pasivo.

#### **Razón ácida:**

El ratio no sufre modificaciones en comparación a otros periodos debido a 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:**

Estos indicadores presentan una disminución en comparación con el periodo anterior, debido a que el Patrimonio del Fondo presento un aumento significativo y el comportamiento de los pasivos corrientes ha sido constante.

#### **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:**

El aumento significativo en la variación del resultado no operacional se explica principalmente por la valorización a valor razonable del activo en el Fondo extranjero, que dio como resultado utilidad para este periodo.

#### **Utilidad del ejercicio:**

El Fondo para este periodo presenta utilidad, debido una mayor valorización del Activo Financiero a valor razonable.

### **4. RENTABILIDAD**

#### **Rentabilidad sobre el patrimonio, rentabilidad sobre el activo:**

La rentabilidad del patrimonio se explica principalmente por valorización de los activos (participación en Sociedad), el índice positivo es debido a la utilidad generada en el ejercicio.

**Utilidad/pérdida por cuota:**

Este ratio se explica principalmente por la valorización de los activos (participación en Sociedad) y es positivo debido a la utilidad generada en el ejercicio.

**II. ANÁLISIS DE MERCADO**

Respecto al mercado Mexicano, al cuarto trimestre de 2021, las FIBRAS (Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces), han reportado una mejoría en los ingresos operativos e incrementaron su valorización que se venía viendo afectada durante 2020. Las más afectadas continúan siendo aquellas enfocadas en Comercial y en Hotelería de Negocios, esto producto de la pandemia por COVID-19 que sigue impactando toda clase de activos. Ha existido una recuperación en el segmento enfocado en Hotelería de Lujo en destinos de playa durante este último período de 2021.

Lo mencionado intenta reflejar en la valorización de los fondos actualmente invertidos la contingencia global actual; no obstante, debe considerarse también las oportunidades que ello presenta en activos alternativos, especialmente aquellos con porciones relativamente pequeñas de capital llamado y están en etapa de levantamiento e inversión.

**III. DESCRIPCIÓN DE FLUJOS NETOS**

**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**

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



SVS - CARTERAS DE INVERSION												
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES 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	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 resultados	REAL ESTATE MEX	COMPASS DESARROLLO Y RENTA RESIDENCIAL MEXICO F1-1	MT	OTROC	48.325.144,4959	0.4533	21.906.00	MXN	MX	68.0200	68.0200	99.9909

**I. IDENTIFICACION DEL FONDO**

NEMOTÉCNICO DE LA CUOTA DEL FONDO	CFÍCMEX1-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 SA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.804.330	7	13,8890
3 AGRICOLA MACARO	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.983.700	5	6,9444
4 GESTION PATRIMONIAL HC LIMITADA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.892.750	2	6,9444
5 PERIGUEX CONSOLIDATED CORPORATION	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	59.004.310	9	6,9444
6 RONIT SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	76.375.481	2	6,9444
7 CURIHUE HOLDINGS SPA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	76.765.932	6	6,9444
8 AGRICOLA AMERICA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.983.580	0	6,9444
9 INMOBILIARIA SOL AUSTRAL SA	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	96.714.280	8	5,5555
10 JAIME EDUARDO DE LA BARRA JARA	PERSONA NATURAL NACIONAL	8.065.260	7	4,1666
11 INVERSIONES SANTA VIRGINIA LTDA	INVERSIONISTA INSTITUCIONAL	79.708.120	5	2,7778
12 ASESORIAS E INVERSIONES JDLB Y ASOCIADOS	OTRO TIPO DE PERSONA JURIDICA NACIONAL	78.835.130	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	40,6222

**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
Espinola Ortega Sergio	9.374.065	3	19-05-2021	31-05-2022
Larach Marimon Lorenzo	6.249.754	8	19-05-2021	31-05-2022
Ravilet Llanos Rodrigo	10.663.996	5	19-05-2021	31-05-2022

**AUDITORES EXTERNOS**

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

**CLASIFICADORA DE RIESGO**

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

**V. OTROS ANTECEDENTES**

FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2
NOMBRE EMISOR	COMPASS DESARROLLO Y RENTA RESIDENCIAL MEXICO F1-1
RUT EMISOR	0
Digito Verificador	E

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
	MXN	MXN	MXN
OTROC	21.906		21.906

TOTAL EMISOR	21.906
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	99,9909



## DECLARACIÓN JURADA DE RESPONSABILIDAD

En sesión de directorio de Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 24 de marzo de 2022, 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 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Fondo	RUN
Compass Brazil Equity LB Fondo de Inversión	9973-2
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	7031-9
Compass Deuda Plus Fondo de Inversión	7200-1
Compass Latam High Yield Fondo de Inversión	9311-4
Compass Latam High Yield USD Fondo de Inversión	9764-0
Compass Desarrollo y Rentas Fondo de Inversión	9290-8
Compass Desarrollo y Rentas II Fondo de Inversión	9502-8
Compass Global Credit CLP Fondo de Inversión	9363-7
Compass Global Credit USD Fondo de Inversión	9364-5
Compass Latam Equity Fondo de Inversión	9522-2
Compass Global Equity Fondo de Inversión	9095-6
Compass Latam Corporate Debt Fondo de Inversión	9102-2
Compass Global Debt Fondo de Inversión	9094-8
CCLA Desarrollo y Rentas III Fondo de Inversión	9803-5
CCLA Desarrollo y Rentas IMU Fondo de Inversión	9802-7
Compass Deuda Chilena USD Fondo de Inversión	9786-1
Compass Global Trends Fondo de Inversión	9930-9
Compass México I Fondo de Inversión	9175-8
Fondo Mutuo Compass Deuda Chilena	9072-7
Fondo Mutuo Compass Acciones Chilenas	9362-9
Fondo Mutuo Compass Investment Grade Latam	9345-9



Nombre	Cargo	RUT	Firma
Jaime de la Barra Jara	Presidente	8.065.260-7	DocuSigned by: <i>Jaime de la Barra Jara</i> E422D4C2DA394B6...
Raimundo Valdés Peñafiel	Vicepresidente	13.037.597-9	DocuSigned by: <i>Raimundo Valdés Peñafiel</i> 47FA4F3E404F4F7...
Daniel Navajas Passalacqua	Director	12.584.959-8	DocuSigned by: <i>Daniel Navajas Passalacqua</i> 022BDB613F3D46C...
Alberto Etchegaray de la Cerda	Director	9.907.553-8	DocuSigned by: <i>Alberto Etchegaray de la Cerda</i> F8E68B8CCE34EC...
Paul Matías Herrera Rahilly	Director	6.364.606-7	DocuSigned by: <i>Matías Herrera Rahilly</i> 3EB5D9E11FB84F0...
Eduardo Aldunce Pacheco	Gerente General	12.634.252-7	DocuSigned by: <i>Eduardo Aldunce</i> 4AAECCF1AAA6475...