



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C – 74  
Bogotá D.C. – Colombia

Teléfono 57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 6233316  
www.kpmg.com.co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

Señores Accionistas  
Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa:

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 31 de marzo de 2020 del Fondo de Capital Privado por compartimentos Raíz - Compartimento I (el Fondo), administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa (la Comisionista), la cual comprende:

- el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2020;
- el estado de resultados intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basado en mi revisión.

### **Alcance de la revisión**

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

### **Bases para la conclusión calificada**

- Como se indica en la nota 8 a los estados financieros intermedios condensados, sobre Propiedades de Inversión, al 31 de marzo de 2020 el Fondo registra una (1) propiedad de inversión por valor de \$12.340.448 miles de pesos, sobre la cual no me fue posible obtener evidencia que soporte el valor razonable registrado, debido a que la misma no cuenta con avalúo técnico vigente, ni la aplicación de ningún otro método de medición que soporte el valor registrado.
- Como se indica en la nota 9 y 10 a los estados financieros intermedios condensados, el Fondo registra una inversión en el derecho fiduciario PA Avicol por \$6.935.041 miles de pesos y en la Compañía Centro Empresarial Quántico por \$4.464.192 miles de pesos, sobre las cuales no me fue posible obtener evidencia que soporte el valor de estas inversiones registradas a 31 de marzo de 2020 como lo requiere el numeral 6.2.5 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. La Administración considera que no puede obtener información financiera actualizada que le permita determinar el valor de dichas inversiones.
- Como se indica en la nota 10 a los estados financieros intermedios condensados, el Fondo posee unas inversiones en instrumentos de patrimonio en la compañía Adelante Financial Holdings INC por valor de \$361.953 miles de pesos, las cuales se encontraban registradas al costo y no a su valor razonable a 31 de marzo de 2020 como lo requiere el numeral 3.2 de la Circular Externa 037 de 2017, de la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, registra una inversión en Merqueo S.A.S por valor de \$141.929 miles de pesos, la cual está reconocida a valor razonable determinado con precio de mercado al 31 de diciembre de 2019 y no con un precio actualizado de la inversión al 31 de marzo de 2020, como lo requiere la NIIF 13 contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. La administración considera que no puede obtener información financiera actualizada que le permita determinar el valor razonable de dicha inversión.

No me fue posible mediante otros procedimientos de auditoría obtener evidencia suficiente y apropiada para satisfacerme del valor registrado de la propiedad de inversión e inversiones en derechos fiduciarios e instrumentos de patrimonio; consecuentemente, no me fue posible determinar si era necesario algún ajuste sobre el monto registrado en dichos rubros.

### **Párrafo de énfasis**

Llamo la atención sobre la nota 22 a los estados financieros intermedios condensados, en la cual se indica que el día 26 de marzo de 2020 mediante acta número 7 de la Asamblea Ordinaria de Inversionistas, se realizó la aprobación de la propuesta para que el Gestor Profesional del Fondo estructure un mecanismo para migrar y trasladar la totalidad del actual Compartimento I del Fondo a un compartimento nuevo, separado e independiente en otro Fondo de Capital Privado. Mi conclusión no es modificada en relación con este asunto.

**Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero de 2020, expresé una opinión calificada sobre los mismos, debido a que al 31 de diciembre de 2019 el fondo registraba 2 propiedades de inversión las cuales se encontraban medidas al costo y no al valor razonable como lo establece la política contable del Fondo. Al 31 de marzo de 2020, la situación fue subsanada debido a que el 20 de enero de 2020 fueron registrados contablemente los avalúos sobre estas inversiones.

**Conclusión**

Basado en mi revisión, excepto por los posibles efectos del asunto indicado en el párrafo de bases para la conclusión calificada, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 31 de marzo de 2020, que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Jaime Andrés Vanegas Niño  
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de mayo de 2020



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C – 74  
Bogotá D.C. – Colombia

Teléfono 57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 6233316  
www.kpmg.com.co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)**

Señores Accionistas  
Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa:

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2020 del Fondo de Capital Privado por compartimentos Raíz - Compartimento I (el Fondo), administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa (la Comisionista), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020;
- el estado de resultados por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basado en mi revisión.

### **Alcance de la revisión**

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

### **Bases para la conclusión calificada**

- Como se indica en la nota 8 a los estados financieros intermedios condensados, sobre Propiedades de Inversión, al 31 de marzo de 2020 el Fondo registra una (1) propiedad de inversión por valor de \$12.340.448 miles de pesos, sobre la cual no me fue posible obtener evidencia que soporte el valor razonable registrado, debido a que la misma no cuenta con avalúo técnico vigente, ni la aplicación de ningún otro método de medición que soporte el valor registrado.
- Como se indica en la nota 9 y 10 a los estados financieros intermedios condensados, el Fondo registra una inversión en el derecho fiduciario PA Avicol por \$6.935.041 miles de pesos y en la Compañía Centro Empresarial Quántico por \$4.464.192 miles de pesos, sobre las cuales no me fue posible obtener evidencia que soporte el valor de estas inversiones registradas a 31 de marzo de 2020 como lo requiere el numeral 6.2.5 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. La Administración considera que no puede obtener información financiera actualizada que le permita determinar el valor de dichas inversiones.
- Como se indica en la nota 10 a los estados financieros intermedios condensados, el Fondo posee unas inversiones en instrumentos de patrimonio en la compañía Adelante Financial Holdings INC por valor de \$361.953 miles de pesos, las cuales se encontraban registradas al costo y no a su valor razonable a 31 de marzo de 2020 como lo requiere el numeral 3.2 de la Circular Externa 037 de 2017, de la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, registra una inversión en Merqueo S.A.S por valor de \$141.929 miles de pesos, la cual está reconocida a valor razonable determinado con precio de mercado al 31 de diciembre de 2019 y no con un precio actualizado de la inversión al 31 de marzo de 2020, como lo requiere la NIIF 13 contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. La administración considera que no puede obtener información financiera actualizada que le permita determinar el valor razonable de dicha inversión.

No me fue posible mediante otros procedimientos de auditoría obtener evidencia suficiente y apropiada para satisfacerme del valor registrado de la propiedad de inversión e inversiones en derechos fiduciarios e instrumentos de patrimonio; consecuentemente, no me fue posible determinar si era necesario algún ajuste sobre el monto registrado en dichos rubros.

### **Párrafo de énfasis**

Llamo la atención sobre la nota 22 a los estados financieros intermedios condensados, en la cual se indica que el día 26 de marzo de 2020 mediante acta número 7 de la Asamblea Ordinaria de Inversionistas, se realizó la aprobación de la propuesta para que el Gestor Profesional del Fondo estructure un mecanismo para migrar y trasladar la totalidad del actual Compartimento I del Fondo a un compartimento nuevo, separado e independiente en otro Fondo de Capital Privado. Mi conclusión no es modificada en relación con este asunto.

**Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero de 2020, expresé una opinión calificada sobre los mismos, debido a que al 31 de diciembre de 2019 el fondo registraba 2 propiedades de inversión las cuales se encontraban medidas al costo y no al valor razonable como lo establece la política contable del Fondo. Al 31 de marzo de 2020, la situación fue subsanada debido a que el 20 de enero de 2020 fueron registrados contablemente los avalúos sobre estas inversiones.

**Conclusión**

Basado en mi revisión, excepto por los posibles efectos del asunto indicado en el párrafo de bases para la conclusión calificada, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo de Capital Privado por compartimentos Raíz - Compartimento I al 31 de marzo de 2020, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Jaime Andrés Vanegas Niño  
Revisor Fiscal de Larraín Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de mayo de 2020

FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAÍZ, COMPARTIMENTO I  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA  
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado  
Al 31 de marzo de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 11.962.235	9.916.378
Cuentas por cobrar	7	2.488.184	1.679.589
Total activos corrientes		<u>14.450.419</u>	<u>11.595.967</u>
Propiedades de inversión	8 y 14	84.778.229	66.543.361
Derechos fiduciarios	9	6.935.041	6.935.041
Instrumentos de patrimonio	10	4.968.074	4.968.074
Activos financieros de inversión	11 y 15	73.746.797	65.308.582
Total activos no corrientes		<u>170.428.141</u>	<u>143.755.058</u>
<b>Total Activo</b>		<b><u>184.878.560</u></b>	<b><u>155.351.025</u></b>
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	12	156.871	146.605
Total pasivo corriente		<u>156.871</u>	<u>146.605</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>156.871</u></b>	<b><u>146.605</u></b>
<b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS</b>			
Participaciones en fondos		56.698.724	56.698.724
Rendimientos abonados		98.505.696	34.153.076
Rendimientos del período		29.517.269	64.352.620
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>	13	<b><u>184.721.689</u></b>	<b><u>155.204.420</u></b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ <u>184.878.560</u></b>	<b><u>155.351.025</u></b>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

**Germán Esteban Farias Elgueta**  
Representante Legal (\*)

**Vivian Janeth Figueroa Galindo**  
Contadora (\*)  
T.P. 100865 – T

**Jaime Andrés Vanegas Niño**  
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2020)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo".

FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAÍZ, COMPARTIMENTO I  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA  
Estado de Resultados Intermedio Condensado  
Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	1 de enero a 31 de marzo de 2020	1 de enero a 31 de marzo de 2019
<b>INGRESOS</b>			
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>			
Arrendamientos propiedades de inversión	8	\$ 491.012	1.149.217
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable, neto	8 y 14	18.234.868	933.558
Valoración de activo financiero de inversión	15	7.787.987	-
Utilidad por compra y venta de activos financieros de inversión	16	74.281	-
Financieros		53.215	32.967
Diversos		5.542	94
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	7	19.383	10.516
Diferencia en cambio	17	3.307.944	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>29.974.232</b>	<b>2.126.352</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos financieros		76.086	2.468
Comisiones de administración	18	290.525	98.820
Honorarios		9.949	6.100
Legales	8	129	-
Impuestos	8	26.995	-
Servicios de administración e intermediación		14.976	-
Deterioro cuentas por cobrar	7	38.303	2.689
Gastos diversos	19	-	2.021
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>456.963</b>	<b>112.098</b>
<b>Rendimientos del período</b>		<b>\$ 29.517.269</b>	<b>2.014.254</b>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

**Germán Esteban Farias Elgueta**  
Representante Legal (\*)

**Vivian Janeth Figueroa Galindo**  
Contadora (\*)  
T.P. 100865 – T

**Jaime Andrés Vanegas Niño**  
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de  
2020)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo".



**FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAÍZ, COMPARTIMENTO I  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas Intermedio Condensado  
Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados (Pérdidas)	Rendimientos del período	Total activos netos de los inversionistas
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018</b>		<u>\$ 58.096.004</u>	<u>(3.806)</u>	<u>34.156.882</u>	<u>92.249.080</u>
Traslado de rendimientos de períodos anteriores		-	34.156.882	(34.156.882)	-
Rendimientos del período		-	-	2.014.254	2.014.254
<b>Saldo al final al 31 de marzo de 2019</b>		<u>58.096.004</u>	<u>34.153.076</u>	<u>2.014.254</u>	<u>94.263.334</u>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019</b>	13	<u>\$ 56.698.724</u>	<u>34.153.076</u>	<u>64.352.620</u>	<u>155.204.420</u>
Traslado de rendimientos del período		-	64.352.620	(64.352.620)	-
Rendimientos del período		-	-	29.517.269	29.517.269
<b>Saldo al final al 31 de marzo de 2020</b>	13	<u>\$ 56.698.724</u>	<u>98.505.696</u>	<u>29.517.269</u>	<u>184.721.689</u>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

**Germán Esteban Farias Elgueta**  
Representante Legal (\*)

**Vivian Janeth Figueroa Galindo**  
Contadora (\*)  
T.P. 100865 – T

**Jaime Andrés Vanegas Niño**  
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de  
2020)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo".

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAÍZ, COMPARTIMENTO I  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado  
Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



	<u>Notas</u>	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Rendimientos del período		\$ 29.517.269	2.014.254
Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Valoración propiedades de inversión, neto	8 y 14	(18.234.868)	(933.558)
Valoración activos financieros de inversión	11 y 15	(7.787.987)	-
Utilidad por compra y venta de activos financieros de inversión	16	(74.281)	-
Deterioro cuentas por cobrar	7	38.303	2.689
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	7	(19.383)	(10.516)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Activos financieros de inversión	11 y 15	(575.947)	-
Cuentas por cobrar	7	(827.515)	(31.146)
Cuentas por pagar	12	10.266	(269.069)
		<u>(1.393.196)</u>	<u>(300.215)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u><b>2.045.857</b></u>	<u><b>772.654</b></u>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		2.045.857	772.654
		9.916.378	3.620.098
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	6	<u><b>\$ 11.962.235</b></u>	<u><b>4.392.752</b></u>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

**Germán Esteban Farías Elgueta**  
Representante Legal (\*)

**Vivian Janeth Figueroa Galindo**  
Contadora (\*)  
T.P. 100865 – T

**Jaime Andrés Vanegas Niño**  
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 179676 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2020)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo".

**Estados Financieros Intermedios Condensados del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, compartimento I administrado por Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó al 31 de marzo de 2020.**

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I**  
**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 31 de marzo de 2020

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto el valor de la unidad)

## **1. ENTIDAD REPORTANTE**

El Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I (el Fondo) es administrado a partir del 26 de diciembre de 2017 por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2884 otorgada el 3 de diciembre de 2012 de la Notaría 41 de Bogotá D.C., autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 1831 del 09 de noviembre de 2012, con permiso de funcionamiento vigente hasta el 31 de diciembre del año 2100.

El Fondo inició operaciones el 26 de diciembre de 2017, es un Fondo de capital privado, cerrado, de largo plazo, de rentabilidad variable, constituido de conformidad con lo establecido por el Decreto 2555 de 2010, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que lo regulen.

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora que en la actualidad se encuentran en la Carrera 7 No. 71 -21 Torre B Oficina 1008 de la ciudad de Bogotá.

El Fondo lleva su propia contabilidad, independiente de la contabilidad de la Sociedad Comisionista y de la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establece la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1 Marco Técnico Normativo**

Los estados financieros intermedios condensados del Fondo han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF aplicables en 2020 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB en el año 2018.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros intermedios condensados la siguiente excepción contemplada en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto a la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

### **2.2 Bases de medición**

Los estados financieros intermedios condensados han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las propiedades de inversión y los activos financieros de inversión que son medidas a valor razonable, los derechos fiduciarios e instrumentos de patrimonio que no cotizan en Bolsa adquiridos antes del 1 de enero de 2018, son medidos a variación

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I**  
**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

patrimonial y los instrumentos de patrimonio que no cotizan en Bolsa y adquiridos a partir del 1 de enero de 2018 son medidos a valor razonable.

La medición posterior de los instrumentos de patrimonio no cotizados en la Bolsa de Valores de Colombia o cualquiera de la Bolsas de Valores reconocidas a nivel mundial serán medidos a su valor razonable; sin embargo, este valor razonable será reflejado basado en diferentes fuentes de acuerdo con su fecha de adquisición así: 1) todos aquellos activos financieros adquiridos antes del 1 de enero de 2018, podrán tener como valor razonable el valor de su variación patrimonial y este será considerado un valor razonable de nivel 3; 2) los adquiridos posterior a esta fecha serán medidos a su valor razonable calculados y reportados por un ente externo, proveedor de Precios y su nivel será 2.

### **2.3 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros intermedios condensados de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos y pasivos en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

#### **A. Juicios**

La información sobre juicios en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros intermedios condensados, se describe en las siguientes notas:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Deterioro de las cuentas por cobrar                 | Nota 7           |
| • Valor razonable de las propiedades de inversión     | Notas 5, 8 y 14  |
| • Valor razonable de instrumentos de patrimonio       | Notas 5 y 10     |
| • Valor razonable de activos financieros de inversión | Notas 5, 11 y 15 |

### **2.4 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios condensados del Fondo se miden y son reportados a los inversionistas en pesos colombianos. Debido a lo anterior, la Comisionista determinó que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes del Fondo. Por lo tanto, los estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

En el caso de las partidas que estén valoradas en monedas diferentes a la moneda funcional estas partidas se convertirán usando la Tasa Representativa del Mercado (TRM, por su sigla) reportadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación, se presentan las TRM para cada una de las fechas bajo estudio: (Cifra expresada en pesos colombianos)

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

- TRM a 31 de diciembre de 2019 \$ 3.277,14
- TRM a 31 de marzo de 2019 \$ 3.174,79
- TRM a 31 de marzo de 2020 \$ 4.054,54

**3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

De acuerdo con la NIC 34, Información Financiera Intermedia, las políticas contables aplicadas por el Fondo en estos estados financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas por el Fondo en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado a esa fecha, las cuales pueden leerse en los estados financieros publicados en la página web <https://colombia.larrainvial.com/>, a excepción de las normas aplicables a partir del 1 de enero de 2020.

**4. NORMAS Y ENMIENDAS APLICABLES A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2020**

De acuerdo con los análisis realizados para todas las normas e interpretaciones que entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2020, de las cuales no se tuvo un impacto en los estados financieros del Fondo.

<b>NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA</b>	<b>DETALLE</b>
Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.	Modificación completa al marco conceptual anterior	Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general. El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.  En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que forma que hacen referencia al Marco Conceptual de 2018 y se realizan otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia.
NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa.	La modificación consiste en proporcionar guías para ayudar a las entidades a realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa, en lugar de realizar cambios sustantivos en la definición de material o con importancia relativa. Por consiguiente, en septiembre de 2017, IASB emitió el Documento de Práctica N° 2 "Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa".

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

**5. DETERMINACIÓN DE LA JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE**

La tabla a continuación detalla los activos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como sigue.

Nivel 1: Precios cotizados (no- ajustado) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fondo puede tener acceso a la fecha de medición.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios). Es decir, todas aquellas que no pueden ser clasificadas en el Nivel 1.

Nivel 3: Datos que corresponden a variables no observables en el mercado que reflejen los supuestos que se utilizarían para establecer un precio

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía, entonces la medición de dicho valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El siguiente es el resumen de los niveles de jerarquía:

<b>RUBRO</b>	<b>NIVEL 1</b>	<b>TÉCNICA DE VALUACION PARA NIVEL 1</b>	<b>PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA</b>	<b>Contabilización</b>
Activos Financieros de Inversión - Inversiones JP Morgan	<p align="center"><b>Al 31 de marzo de 2020</b> \$73.746.797</p> <p align="center"><b>Al 31 de diciembre de 2019</b> \$65.308.582</p>	Precios de mercado de los instrumentos en el portafolio actualizados a última fecha de cierre por el proveedor de precios PIP.	<p>Valoración del portafolio en la última rendición de cuentas por el valorador de precios PIP.</p> <p>Final Statement de la inversión en USD a la fecha de corte.</p> <p>Diferenciación de la variación correspondiente a Valoración y a rendimientos del portafolio no reinvertidos.</p>	El cambio en la valoración de los activos financieros de inversión se registrará en la cuenta de activos financieros de inversión contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

<b>RUBRO</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>TÉCNICA DE VALUACIÓN PARA NIVEL 2</b>	<b>PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA</b>	<b>Contabilización</b>
Propiedades de inversión	<p align="center"><b>Al 31 de marzo de 2020</b> \$84.778.229</p> <p align="center"><b>Al 31 de diciembre de 2019</b> \$66.543.361</p>	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones.	<p>Precio de transacciones recientes realizadas.</p> <p>Análisis visual y comparación de características cualitativas del bien.</p> <p>Análisis cualitativo de condiciones socioeconómicas de la ubicación del bien.</p>	El cambio en la valoración de las propiedades de inversión se registrará en la cuenta de propiedades de inversión contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

<b>RUBRO</b>	<b>NIVEL 3</b>	<b>TÉCNICA DE VALUACIÓN PARA NIVEL 3</b>	<b>PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA</b>	<b>Contabilización</b>
Instrumentos patrimoniales no cotizados en Bolsa (Merqueo S.A.S. y Adelante Financial Holdings INC )	<p align="center"><b>31 de marzo de 2020</b> \$4.968.074</p> <p align="center"><b>31 de diciembre de 2019</b> \$4.968.074</p>	Las inversiones en acciones en administradoras de proyectos inmobiliarios se reconocen inicialmente al valor de la transacción el cual se entenderá como el costo de adquisición de la inversión, posteriormente se medirán a valor razonable de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.2 de la Circular Externa 037 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, utilizando el Valorador de Precios.	Valor de la inversión suministrado por el valorador de precios PIP, determinado con el plan de negocios de las compañías.	<p>El cambio en la valoración de las inversiones se registrará en la cuenta de inversiones contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.</p> <p>Los rendimientos recibidos como dividendos de la inversión se reconocerán en los resultados del periodo en el que ocurran, una vez hayan sido efectivamente recibidos.</p>

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las partidas que se encuentran registradas en JP Morgan corresponden a inversiones de portafolio en diferentes Bolsas de Valores del mundo las cuales reportan la información al portafolio de acuerdo con estándares internacionalmente aceptados y pueden ser validados en cada una de las fechas y transacciones realizadas.



**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se presentaron reclasificaciones entre los niveles de jerarquía.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Banco de Occidente S.A. (1)	\$ 5.078.854	3.046.600
Banco Davivienda S.A. (2)	1.802.257	815.183
JP Morgan Chase Bank N.A.	2.028.104	1.638.700
Fondo de Inversión Colectiva Interés Corredores Davivienda (1)	25.045	1.977.790
FIC JP Morgan Chase	3.027.975	2.438.105
<b>Total</b>	<b>\$ <u>11.962.235</u></b>	<b><u>9.916.378</u></b>

(1) El incremento corresponde a que el 23 de marzo de 2020 se realizó una transferencia del 90.9% del FIC de Inversión Colectiva Intereses Corredores Davivienda a la cuenta del Banco de Occidente.

(2) El incremento corresponde al pago recibido de la Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de las instituciones financieras en las cuales el Fondo mantiene recursos en efectivo:

<b>Entidad Financiera</b>	<b>Calidad Crediticia</b>
Banco de Occidente S.A.	AAA
Banco Davivienda S.A.	AAA
Fondo de Inversión Colectiva Interés Corredores Davivienda	AAA/2+
JP Morgan Chase Bank N.A.	AAA

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones sobre el efectivo y equivalentes de efectivo, ni partidas conciliatorias mayores a 60 días que fueran objeto de deterioro.

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I**  
**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

**7. CUENTAS POR COBRAR**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar al:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Arrendamientos (1)	\$ 96.992	53.410
Cuenta por cobrar venta de propiedades de inversión (2)	250.193	1.179.850
Contrato administración (3)	2.174.890	465.712
Cuenta por cobrar a terceros	275	-
Impuestos (4)	4.137	-
Deterioro cuentas por cobrar (5)	(38.303)	(19.383)
<b>Total</b>	<b>\$ 2.488.184</b>	<b>1.679.589</b>

- (1) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 corresponde a cánones de arrendamientos pendientes de recaudo.
- (2) La variación corresponde al pago realizado por la Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, el 31 de enero de 2020 y 21 de febrero 2020 de algunas facturas producto de la venta de propiedades de inversión, realizada el día 13 de septiembre de 2019.
- (3) El saldo corresponde al contrato de administración para el manejo de las inversiones del portafolio en JP Morgan Chase Bank N.A.
- (4) El saldo corresponde a impuesto de retención de IVA del periodo 2 del año 2020.
- (5) El movimiento en el deterioro de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Saldo al inicio del periodo	\$ 19.383	10.516
Recuperación deterioro de cartera	(19.383)	(10.516)
Deterioro del periodo	38.303	19.383
<b>Total</b>	<b>\$ 38.303</b>	<b>19.383</b>

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión al:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
4 Locales – Bogotá (2)	\$ 45.968.845	45.478.865
1 Lote – Chía (2)	12.340.448	12.208.885
1 Lote – Cartagena (1)	4.415.127	1.247.197
1 Lote - Barú Beach (1)	17.254.246	2.860.118
1 Local – Melgar (2)	4.799.463	4.748.296
<b>Total</b>	<b>\$ 84.778.229</b>	<b>66.543.361</b>

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

- (1) El último avalúo, fue realizado por miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, entidades registradas en el Registro Nacional de Avaluadores con experiencia en la valuación de Bienes Inmuebles en Colombia usando los principios de USPAP e IVS, en las siguientes fechas:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha Avalúo</b>
1 Lote – Cartagena (a)	20 de enero de 2020
1 Lote - Barú Beach (a)	20 de enero de 2020

(a) Los avalúos fueron realizados por Araujo & Segovia.

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al:

<b>Inversión</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Valorización por Avalúo (1)</b>	<b>Valorización por Re- expresión UVR</b>	<b>Saldo al 31 de marzo de 2020</b>
4 Locales – Bogotá	\$ 45.478.865	-	490.080	45.968.845
1 Lote – Chía	12.208.885	-	131.563	12.340.448
1 Lote – Cartagena	1.247.197	3.119.734	48.196	4.415.127
1 Lote - Barú Beach	2.860.118	14.205.777	188.351	17.254.246
1 Local – Melgar	4.748.296	-	51.167	4.799.463
<b>Total</b>	<b>\$ 66.543.361</b>	<b>17.325.511</b>	<b>909.357</b>	<b>84.778.229</b>

- (2) El último avalúo, fue realizado por miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, entidades registradas en el Registro Nacional de Avaluadores con experiencia en la valuación de Bienes Inmuebles en Colombia usando los principios de USPAP e IVS, en las siguientes fechas:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha Avalúo</b>
3 Locales – Bogotá (a)	16 de diciembre de 2019
1 Local – Bogotá (b)	15 de diciembre de 2019
1 Lote – Chía (c)	21 de enero de 2019
1 Local – Melgar (c)	16 de diciembre de 2019

(a) El avalúo fue realizado por Romero Cortés y Cía. Ltda.

(b) El avalúo fue realizado por Logan Institutional Value.

(c) El avalúo fue realizado por Romero Cortés y Cía. Ltda., el 21 de enero de 2019; por lo cual a la fecha registra una vigencia superior a 12 meses.

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al:

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I**  
**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

<b>Inversión</b>		<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Valorización por Re-expresión UVR</b>	<b>Saldo al 31 de marzo de 2019</b>
6 Locales - Bogotá	\$	56.185.008	706.251	56.891.259
1 Lote - Chía		1.549.715	19.480	1.569.195
2 Locales -Villavicencio		1.489.522	18.724	1.508.246
4 Locales - Ibagué		516.035	6.486	522.521
5 Garajes -Ibagué		41.047	516	41.563
1 Local - Santa Marta		949.032	11.929	960.961
3 Locales - Cartagena		970.506	12.199	982.705
1 Lote - Cartagena		1.200.908	15.095	1.216.003
1 Lote - Barú Beach		2.753.966	34.618	2.788.584
1 Local - Melgar		4.400.000	55.309	4.455.309
4 Locales -Medellín		539.790	6.786	546.576
1 Local - Itagüi		1.887.570	23.727	1.911.297
1 Local - Manizales		1.785.025	22.438	1.807.463
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b><u>74.268.124</u></b>	<b><u>933.558</u></b>	<b><u>75.201.682</u></b>

No se evidenciaron perdidas por deterioro que hubieran afectado el estado de resultados a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 para las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión no presentan restricciones para su realización.

Como resultado de la administración de las propiedades de inversión se han obtenido los siguientes resultados al:

		<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de marzo de 2019</b>
Ingresos por rentas (1)	\$	491.012	1.149.217
Gastos operacionales (2)		27.124	-

(1) La disminución corresponde a la venta de algunas propiedades de inversión el 13 de septiembre de 2019.

(2) Los gastos operacionales corresponden a:

		<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de marzo de 2019</b>
Legales	\$	129	-
Impuestos (a)		26.995	-
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b><u>27.124</u></b>	<b><u>-</u></b>

(a) La variación corresponde a los impuestos prediales.

**9. INVERSIONES – DERECHOS FIDUCIARIOS**

El siguiente es el detalle de los derechos fiduciarios al:

		<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Fideicomiso PA Avicol. - 49.1793%	\$	6.935.041	6.935.041
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b><u>6.935.041</u></b>	<b><u>6.935.041</u></b>

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Corresponde a la constitución del fideicomiso No. 12815 mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago con fines de garantía, firmado el día 25 de junio de 2019 donde se le asigna la administración del fideicomiso a Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

Tiene por objeto que la fiduciaria reciba y administre los bienes Fideicomitidos, correspondiente a acciones del Fideicomiso PA AVICOL, entre los cuales están:

- Recepción y administración de los recursos.
- Celebración de documentos necesarios para abrir y registrar las cuentas de compensación o cuentas bancarios en entidades financieras del exterior, abiertas a nombre del Fideicomiso.
- Destinación de recursos para efectuar pagos contractuales de la administración y/o negociaciones.

La última valoración se realizó con la rendición de cuentas semestral con Estados Financieros a 30 de noviembre de 2019.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones sobre los derechos fiduciarios.

**10. INVERSIONES – INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO**

El siguiente es el detalle de los instrumentos de patrimonio al:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Compañía Centro Empresarial Quántico S.A.S. - 50% Acciones (1)	\$ 4.464.192	4.464.192
Merqueo S.A.S. - Acciones Clase B (2)	141.929	141.929
Adelante Financial Holdings INC – Acciones Seria A-1 (3)	361.953	361.953
<b>Total</b>	<b>\$ <u>4.968.074</u></b>	<b><u>4.968.074</u></b>

- (1) Las acciones fueron recibidas como aporte en especie el 26 de diciembre de 2017. La valoración se realizó con estados financieros al 30 de noviembre de 2019.
- (2) El día 4 de julio de 2019 se registró la adquisición del título No. 038 representativo en 2.269.683 acciones clase B de la sociedad Merqueo S.A.S. Las acciones de Merqueo S.A.S., están valoradas por el proveedor de precios de PIP a valor razonable al 31 de diciembre de 2019
- (3) El día 8 de agosto de 2019 se registró la adquisición de 63.190 acciones serie A-1 de Adelante Financial Holdings INC, con la aprobación del acta No. 12 del Comité de Inversiones del día 3 de julio de 2019.

Al 31 de marzo de 2020 no se realizó la valoración a valor razonable, según lo establecido en el numeral 3.2 de la Circular Externa 037 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, ya que el Gestor Profesional informó que la administración de Adelante

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

Financial Holdings INC, no pudo proveer el plan de negocios para suministrarlo al proveedor de precios.

Dado que el modelo de negocios del Fondo contempla únicamente la inversión con propósitos de crecimiento y recepción de rendimientos y no la adquisición de control sobre Compañías e, igualmente, atendiendo el reglamento del Fondo contempla que para tener poder decisorio se requiere la unanimidad de los inversionistas en determinadas actuaciones por tanto no se configura la capacidad de influencia directa en la toma de decisiones administrativas y operativas del Fondo.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones sobre los instrumentos de patrimonio.

**11. ACTIVO FINANCIERO DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

El siguiente es el detalle de los activos financieros de inversión:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Renta Fija Bonos (1)	\$ 21.464.062	40.270.928
Renta Variable Acciones (2)	52.282.735	25.037.654
<b>Total</b>	<b>\$ 73.746.797</b>	<b>65.308.582</b>

La variación se presenta por las inversiones que se realizaron en JP Morgan, originada por la inversión en portafolio de bonos y acciones; todas estas inversiones están asociadas al giro normal del negocio, y cumplen con los límites de inversión vigentes en el reglamento.

(1) El siguiente es el detalle de renta fija:

<b>Emisor</b>	<b>CUSIP</b>		<b>31 de marzo de 2020</b>
BlackRock Inc EUR	IE00BZCTK875	\$	1.341.618
BlackRock Inc USD	IE00B43HR379		765.461
BlackRock Inc USD	IE00B5BMR087		16.915.523
State Street Global Advisors	IE00BKWQ0D84		701.595
State Street Global Advisors	IE00BKWQ0G16		549.319
State Street Global Advisors	IE00BKWQ0J47		586.581
UBS Funds Management	LU0446734872		603.965
<b>Total</b>		<b>\$</b>	<b>21.464.062</b>

<b>Emisor</b>	<b>CUSIP</b>		<b>31 de diciembre de 2019</b>
BlackRock Inc	OL40004044942000	\$	1.931.200
BlackRock Inc	OL40004052834000		1.940.593
HSBC Investment Funds Luxembourg	OL40004058602000		29.971.983
Invesco Ltd.	G491B7254		1.277.108
Merrill Lynch Investment Solutions	OL40004054292000		5.150.044
<b>Total</b>		<b>\$</b>	<b>40.270.928</b>

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

(2) El siguiente es el detalle de renta variable:

<b>Emisor</b>	<b>CUSIP</b>		<b>31 de marzo de 2020</b>
BlackRock Inc USD	IE00BYXYM63	\$	2.484.303
BlackRock Inc USD	LU1376384100		2.343.713
HSBC Investment Funds Luxembourg	IE00BF5DZ259		37.559.689
Invesco Ltd.	IE00BF2FN646		1.738.422
Merrill Lynch Investment Solutions	LU1720795639		6.580.938
Vanguard Group	IE00BFPM9Y26		1.575.670
<b>Total</b>		<b>\$</b>	<b>52.282.735</b>

<b>Emisor</b>	<b>CUSIP</b>		<b>31 de diciembre de 2019</b>
BlackRock Inc	OL40004030281000	\$	16.297.621
BlackRock Inc	OL40004044977000		2.067.248
BlackRock Inc	OL40004044979000		1.326.624
BlackRock Inc	OL40004047758003		701.793
iShares – Blackrock Inc	OL40004051280000		685.271
State Street Global Advisors	OL40004041834002		670.254
State Street Global Advisors	OL40004050149000		626.270
State Street Global Advisors	OL40004050155000		667.628
UBS Funds Management	OL40004034593000		668.539
Vanguard Group	OL40004049120000		1.326.406
<b>Total</b>		<b>\$</b>	<b>25.037.654</b>

Ver resultados valoración en nota 15.

No existen restricciones sobre las inversiones a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

**11.1 PORTAFOLIOS MÁXIMO, MÍNIMO Y PROMEDIO**

El valor máximo, mínimo y promedio de los portafolios de con corte a:

<b>Fecha</b>	<b>Portafolio Mínimo</b>	<b>Portafolio Máximo</b>	<b>Portafolio Promedio</b>
31 de marzo de 2020	\$ 76.996.594	84.638.540	80.809.802
31 de diciembre de 2019	\$ 5.286.370	78.190.624	53.454.317

No existe deterioro sobre las inversiones a 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

**12. CUENTAS POR PAGAR**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisiones (1)	\$ 101.170	94.117
Impuestos (2)	37.401	34.807
Honorarios (3)	15.000	15.000
Notariales (4)	2.681	2.681
Servicios (5)	619	-
<b>Total</b>	<b>\$ 156.871</b>	<b>146.605</b>

(1) El saldo de las comisiones corresponde a:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisión Administración	\$ 26.812	23.865
Comisión Gestor Profesional	74.358	70.252
<b>Total</b>	<b>\$ 101.170</b>	<b>94.117</b>

(2) El valor a 31 de marzo de 2020 corresponde a la retención en la fuente e IVA del periodo 3 y al 31 de diciembre de 2019 corresponde al IVA periodo 6 y retención en la fuente del periodo 12.

(3) El valor corresponde a honorarios por conceptos jurídicos.

(4) Corresponde a los montos pendientes de pago por concepto de gastos notariales, producto de la venta de los inmuebles que poseía el Fondo a Daniel Francisco Bautista Zuluaga.

(5) El valor corresponde a la cuenta por pagar a PIP por los servicios de intermediación de información del mes de marzo 2020.

**13. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

La siguiente es la composición de los activos netos de los inversionistas al:

<b>Periodo</b>	<b>Valor de la Unidad en Pesos</b>	<b>Número de Unidades</b>	<b>Valor Cierre Fondo</b>
	<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(A) * (B)</b>
31 de marzo de 2020	\$ 34.160,613275	5.407.446,48	\$184.721.689
31 de diciembre de 2019	\$ 28.701,979772	5.407.446,48	\$155.204.420

**14. INGRESOS POR VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE**

Los ingresos por valoración de las propiedades de inversión a valor razonable corresponden al cambio presentado en la unidad de valor real (UVR) y los avalúos realizados, los cuales tiene efectos sobre la valoración que se realiza a las propiedades de inversión del Fondo:



**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de marzo de 2019</b>
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable por re-expresión UVR	\$ 909.357	933.508
Valoración de propiedades de inversión a valor razonable por avalúo comercial (1)	17.325.511	-
<b>Total</b>	<b>\$ <u>18.234.868</u></b>	<b><u>933.508</u></b>

(1) En la nota 8 propiedades de inversión se presenta la información relacionada con la realización del avalúo.

**15. INGRESOS POR VALORACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

Los ingresos por valoración de los activos financieros de inversión son:

	<b>31 de marzo de 2020</b>
Desvaloración activos financieros de inversión - Renta Variable	\$ (1.221.505)
Valoración activos financieros de inversión - Renta Fija	9.009.492
<b>Total</b>	<b>\$ <u>7.787.987</u></b>

Para el primer trimestre de 2019 no se presentaron este tipo de operaciones en el Fondo.

**16. INGRESO NETO DE COMPRA Y VENTA DE ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

El siguiente es el detalle por compra de activos financieros de inversión a 31 de marzo de 2020, para el primer trimestre de 2019 no se presentaron este tipo de operaciones en el Fondo:

	<b>31 de marzo de 2020</b>
Utilidad Compra activos financieros de inversión Renta Variable	\$ 94.229
Perdida Compra activos financieros de inversión Renta Fija	-
<b>Total Compra de activos Financieros de Inversión</b>	<b>\$ <u>94.229</u></b>

El siguiente es el detalle por venta de activos financieros de inversión:

	<b>31 de marzo de 2020</b>
Perdida venta activos financieros de inversión Renta Variable	\$ (10.215)
Perdida venta activos financieros de inversión Renta Fija	(9.733)
<b>Total Venta de activos Financieros de Inversión</b>	<b>\$ <u>(19.948)</u></b>
<b>Total Compra y Venta de activos Financieros de Inversión</b>	<b>\$ <u>74.281</u></b>

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I**  
**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

**17. INGRESO RE-EXPRESIÓN POR DIFERENCIA EN CAMBIO**

El saldo corresponde al ingreso de la re-expresión por diferencia en cambio de las inversiones realizadas dentro del portafolio de JP Morgan y la diferencia en cambio de las cuentas en el exterior, por \$3.307.944.

**18. COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN**

El siguiente es el detalle de comisiones:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de marzo de 2019</b>
Comisión Administración (1)	\$ 76.994	23.997
Comisión Gestor (1)	213.531	74.823
<b>Total</b>	<b>\$ 290.525</b>	<b>98.820</b>

(1) la variación corresponde al incremento del valor del Fondo por las inversiones del portafolio que se tienen en JP Morgan, generando un incremento sobre el valor de las comisiones de administración y gestión.

**19. GASTOS DIVERSOS**

El siguiente es el detalle de gastos diversos:

	<b>31 de marzo de 2020</b>	<b>31 de marzo de 2019</b>
Publicaciones (1)	-	2.021
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>2.021</b>

(1) Corresponde a las publicaciones de las citaciones a las Asambleas de Inversionistas anuales; la Asamblea correspondiente al año 2019 se llevó a cabo en el mes de abril de 2020.

**20. CONTINGENCIAS**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, compartimento I.

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, compartimento I entre el 31 de marzo de 2020 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal.

La disminución de los ingresos correspondientes a los meses de marzo y abril de 2020, se deriva de la ausencia de pago de los cánones de arrendamiento pactados sobre los locales comerciales de propiedad del Fondo. Con ocasión de la emergencia sanitaria y las medidas de confinamiento preventivo obligatorio adoptadas por el Gobierno Nacional y las administraciones locales. La mayoría de los arrendatarios del Fondo han solicitado alivios

**Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz, Compartimento I  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados**

económicos importantes, a través de la condonación parcial de cánones y/o el diferimiento en el pago de los mismos, los cuales vienen siendo analizados y negociados directamente con los arrendatarios por el gestor profesional.

**22. HECHOS RELEVANTES**

El 26 de marzo de 2020, mediante el acta No 7 de la Asamblea de Ordinaria de Inversionistas, se aprobó el cambio de Gestor Profesional de Arroba Inversiones S.A. a Plentia Capital S.A.S.; este cambio se efectuará mediante instrucción por parte de los Inversionistas a la Sociedad Administradora del Fondo. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se ha recibido dicha instrucción.

En esa misma Asamblea los inversionistas propusieron que el nuevo Gestor Profesional estructure el mecanismo idóneo para migrar y trasladar la totalidad del actual Compartimento I del Fondo a un compartimento nuevo, separado e independiente del Fondo de Capital Privado por Compartimentos BBP Real. A la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha avanzado sobre tema, en espera de instrucciones de los Inversionistas.

**23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

El 21 de abril de 2020, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo al corte del 31 de marzo de 2020, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.