

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO SANTANDER INMOBILIARIO COMPARTIMENTO I EN LIQUIDACIÓN
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**

**Estado de Activos Netos en Liquidación
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	18 de diciembre de 2020
ACTIVOS		
Efectivo	5	\$ 362,624
Cuentas por cobrar	6	<u>2,895,908</u>
Total activos corrientes		<u>3,258,532</u>
Total Activo		<u>3,258,532</u>
PASIVOS Y ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	7	<u>6,593</u>
Total pasivo corriente		<u>6,593</u>
Total Pasivo		<u>6,593</u>
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS EN LIQUIDACIÓN		
Participaciones en fondos		4,086,476
Rendimientos abonados		(441,840)
Pérdidas del periodo		<u>(392,697)</u>
Total activos netos de los inversionistas en liquidación	8	<u>3,251,939</u>
Total pasivo y activos netos de los inversionistas en liquidación		\$ <u>3,258,532</u>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros de la liquidación.

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO SANTANDER INMOBILIARIO COMPARTIMENTO I EN LIQUIDACIÓN
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Operaciones de la Liquidación
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Por el año terminado el 18 de diciembre de:	Nota	2020
INGRESOS		
Ingresos por actividades ordinarias		
Arrendamientos propiedades de inversión	9	\$ 160,157
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>160,157</u>
Otros ingresos por actividades ordinarias		
Rendimientos recibidos	12	14,487
Financieros		8,582
Ingresos diversos		4
Recuperación deterioro cuentas por cobrar		2,671
Total otros ingresos por actividades ordinarias		<u>25,744</u>
TOTAL INGRESOS		<u>185,901</u>
GASTOS		
Pérdida por valoración de propiedad de inversión a valor razonable, neto	6 y 10	313,306
Desvaloración de derechos fiduciarios a valor razonable	6 y 11	39,336
Comisiones	13	109,414
Honorarios	14	26,384
Bancarios	15	1,790
Impuestos y tasas		10,450
Seguros		1,581
Custodia de valores		21,828
Gastos diversos	16	<u>54,509</u>
TOTAL GASTOS		<u>578,598</u>
Pérdidas del periodo		\$ <u>(392,697)</u>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros de la liquidación.

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO SANTANDER INMOBILIARIO COMPARTIMENTO I EN LIQUIDACIÓN
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas en Liquidación
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



	Nota		Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Pérdidas del periodo	Total activos netos de los inversionistas en liquidación
Activos netos disponibles al 1 de enero de 2020	8	\$	<u><u>4,086,476</u></u>	<u><u>(567,954)</u></u>	<u><u>126,114</u></u>	<u><u>3,644,636</u></u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores			-	126,114	(126,114)	-
Pérdidas del periodo			-	-	(392,697)	(392,697)
Activos netos disponibles al 18 de diciembre de 2020	8	\$	<u><u>4,086,476</u></u>	<u><u>(441,840)</u></u>	<u><u>(392,697)</u></u>	<u><u>3,251,939</u></u>

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros de la liquidación.

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO SANTANDER INMOBILIARIO COMPARTIMENTO I EN LIQUIDACIÓN
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Flujos de Efectivo de la Liquidación
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Por el periodo que termino el 18 de diciembre de:	Nota	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Pérdidas del período		\$ (392,697)
Ajustes para conciliar los resultados del periodo con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación		
Pérdida por valoración propiedades de inversión	10	313,306
Desvaloración derechos fiduciarios	11	39,336
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	6	(2,671)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(2,843,856)
Propiedades de inversión	6	1,520,338
Derechos fiduciarios	6	1,330,572
Cuentas por pagar		(66,303)
		(59,249)
Flujo neto de efectivo (usado en) las actividades de operación		(101,975)
Disminución neto de efectivo		(101,975)
Efectivo al inicio del periodo		464,599
Efectivo al final del periodo	5	\$ 362,624

Véanse las notas que hacen parte integral de los estados financieros de la liquidación.

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

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

Estados Financieros del Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó al 18 de diciembre de 2020.

Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros

Al 18 de diciembre de 2020

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

1. ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Capital Privado Santander Inmobiliario Compartimento I en Liquidación (el Fondo) es administrado desde del 22 de julio de 2016 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 15 de mayo de 2012, 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 Of. 1008 de la ciudad de Bogotá. De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas mediante Acta No. 11 el día 29 de abril de 2019, el Fondo inicio su proceso de liquidación, a partir del 22 de mayo de 2019, fecha en la cual la Superintendencia Financiera de Colombia se dio por enterada.

En la Asamblea de Inversionistas Ordinaria celebrada el 2 de junio de 2020 los inversionistas, con aprobación del 70% de los derechos de voto de la Asamblea aprobaron, la repartición de la totalidad de los activos del Fondo en especie a los Inversionistas, de forma común y proindiviso y a prorrata de su participación en el Fondo, en los términos del artículo 77 numeral 8, Literal a del Reglamento, para lo cual la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional atendiendo la voluntad mayoritaria de los inversionistas, adelantarán las gestiones y trámites pertinentes y necesarios para iniciar la repartición de la totalidad de los activos del Fondo en especie a los Inversionistas, de forma común y proindiviso y a prorrata de su participación en el Fondo.

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 de la liquidación al corte del 18 de diciembre de 2020, han sido preparados aplicando la base contable de valor neto de liquidación, de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, contenidas en el Decreto 2101 de 2016, en donde se reglamentan las normas de información financiera para entidades que no cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha.

De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas en el acta No. 11 el día 29 de abril de 2019, el Fondo se acoge al Decreto 2101 del 22 de diciembre de 2016.

Por este hecho la administración ha determinado que el Fondo no cumple con la hipótesis de negocio en marcha, debido a que se tiene la intención de cesar sus operaciones.

**Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros**

2.2 Aplicación del valor neto en liquidación

Con base en la instrucción de la Asamblea de Inversionistas del 2 de junio de 2020 acta No. 12, se aprueba seguir adelante con el proceso de liquidación del Fondo y se acogen al procedimiento reglamentario previsto en el artículo 77 numeral 8, Literal a, para lo cual la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional atendiendo la voluntad mayoritaria de los inversionistas y evitando que se siga causando los costos propios por la comisión de administración del Fondo actual (que son los más altos que están asumiendo los Inversionistas). En esta Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, se autorizaron las siguientes decisiones:

- Se dé por consumido o finalizados los tiempos para ejecutar las gestiones o tareas encaminadas a vender y/o liquidar los inmuebles del compartimento.
- Se adelantarán las gestiones y trámites pertinentes y necesarios para inicial la repartición de la totalidad de los activos del Fondo en especie a los Inversionistas, de forma común, proindiviso y a prorrata de su participación en el Fondo.

El Fondo no ha efectuado ningún tipo de estimación o juicio sobre los pasivos existentes a la fecha, toda vez que corresponden a gastos reales del proceso liquidatorio y no se tiene previsto el no pago de las obligaciones existentes.

3. PRINCIPIOS DE REVELACIÓN

3.1 Estados Financieros

El Fondo presenta los siguientes estados financieros:

- a. Estado de los activos netos en liquidación. Es un estado en el que se presentan todos los activos y pasivos de la entidad por su valor neto de liquidación.
- b. Estado de operaciones de la liquidación. Es un estado que muestra los ingresos y gastos ocurridos durante el período, y los efectos de los cambios de valor de los activos y pasivos, del Fondo que usa la base contable del valor neto de liquidación.
- c. Estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas en liquidación. Es un estado que presenta los cambios ocurridos en los activos y pasivos durante el período sobre el que se informa.
- d. Estado de flujos de efectivo de la liquidación. Es un estado que muestra las entradas y salidas de efectivo de una entidad que usa la base contable del valor neto de liquidación.

3.2 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de liquidación 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 de liquidación 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.

**Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros**

3.3 Uso de estimaciones y juicios

La Administración no utiliza estimaciones o juicios sobre el valor de los activos identificados y los pasivos exigibles, estos se presentan a valor neto de realización.

4. PRINCIPIOS DE RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

4.1 Reconocimiento de activos

El Fondo reconocerá todos sus activos por su valor neto de liquidación, esto es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación.

4.2 Reconocimiento de pasivos

El Fondo reconoce todos sus pasivos por el valor neto de liquidación, esto es el valor no descontado de efectivo o equivalentes de efectivo más los costos estimados necesarios en que se incurriría para liquidar o ser exonerado del pasivo.

4.3 Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce los ingresos hasta el final de su liquidación, siempre y cuando exista una medición fiable y una base razonable para su estimación. Los cambios en las estimaciones, entre la fecha inicial de liquidación y una fecha posterior, o entre fechas posteriores de la entidad en liquidación, serán presentados en el estado de cambios en los activos netos y/o en el estado de operaciones del Fondo en liquidación.

4.4 Reconocimiento de gastos

El Fondo reconoce por su valor neto de realización todos los gastos que espera incurrir durante el período de su liquidación, siempre y cuando exista una medición fiable y una base razonable para su estimación. Los cambios en las estimaciones, entre la fecha inicial de liquidación y una fecha posterior, o entre fechas posteriores del Fondo en liquidación, serán presentados en el estado de cambios en los activos netos y/o en el estado de operaciones del Fondo en liquidación.

5. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

		18 de diciembre de 2020
Banco de Bogotá S.A.	\$	24.131
Banco de Occidente S.A.		338.560
Total	\$	<u>362.691</u>

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 fondos en efectivo:

Entidad Financiera	Calidad Crediticia
Banco de Bogotá S.A.	AAA
Banco de Occidente S.A.	AAA

**Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros**

Al 18 de diciembre de 2020, no existen restricciones sobre el efectivo.

A la fecha de corte no existen partidas conciliatorias que sean objeto de deterioro.

6. CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

		18 de diciembre de 2020
Arrendamientos operativos (1)	\$	44.998
Cuenta por cobrar a Inversionistas (2)		2.850.910
Total	\$	<u>2.895.908</u>

(1) El saldo a 18 de diciembre de 2020 corresponde al canon de arrendamiento sobre las oficinas 701 y 702 del arrendatario Accedo Santander SAS, así:

Mes	Factura	Valor por factura
Octubre 2020	1004	\$ 15.128
Noviembre 2020	1091	14.935
Diciembre 2020	1212	14.935
		\$ <u>44.998</u>

(2) El saldo a 18 de diciembre de 2020 corresponde a la dación de pago realizada a los inversionistas de las propiedades de inversión:

Inversionistas	Total
Fondo Voluntario de Pensiones Colseguros	\$ 625.776
Promotora de Inversiones Ruitoque S.A.	169.059
Serrano Serrano Francisco Arturo	705.030
Urbanizadora David Puyana S.A.	1.121.549
Fondo de Pensiones Abierto Visión	229.496
	\$ <u>2.850.910</u>

El siguiente es el detalle de las propiedades antes de escrituración el cual tiene incluido el avalúo realizado el 2 de junio de 2020, para las propiedades de inversión del Fondo por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, entidad registrada en el Registro Nacional de Avaluadores con experiencia en la valuación de Bienes Inmuebles en todo el país usando los principios del USPAP e IVS, perteneciente al gremio de FEDELONJAS:

		Valor final por distribuir
Oficina 701 Baiachalá-Bucaramanga	\$	669.887
Oficina 702 Baiachalá-Bucaramanga		576.672
Oficina 107 Baiachalá-Bucaramanga		273.779
Total	\$	<u>1.520.338</u>

El siguiente es el detalle de las propiedades después de la escritura 3161 y 2589:

**Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros**

Inversionistas	Oficina 701	Oficina 702	Oficina 107	Total
Fondo Voluntario de Pensiones Colseguros Promotora de Inversiones Ruitoque S.A.	\$ 147.040	126.580	60.095	333.715
Serrano Serrano Francisco Arturo Urbanizadora David Puyana S.A.	39.724	34.197	16.235	90.156
Fondo de Pensiones Abierto Visión	165.663	142.611	67.706	375.980
	263.534	226.863	107.705	598.102
	53.926	46.421	22.038	122.385
	\$ 669.887	576.672	273.779	1.520.338

La cesión de contrato del derecho fiduciario en el Fideicomiso Hotel TRYP administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., equivalente al 10.25% de la siguiente manera:

Inversionistas	Porcentaje de Cesión	Total
Fondo Voluntario de Pensiones Colseguros Promotora de Inversiones Ruitoque S.A.	2.25%	\$ 292.061
Serrano Serrano Francisco Arturo Urbanizadora David Puyana S.A.	0.61%	78.903
Fondo de Pensiones Abierto Visión	2.53%	329.050
	4.03%	523.447
	0.83%	107.111
	10.25%	\$ 1.330.572

7. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

18 de diciembre de 2020		
Impuesto de Retención en la fuente (1)	\$	653
Impuesto de IVA (2)		3.785
Servicios públicos (3)		25
Custodio Deceval (4)		2.130
Total	\$	6.593

- (1) Corresponde al periodo 12 del año 2020.
- (2) Corresponde al periodo 3 del año 2020.
- (3) Corresponde al servicio publico de electricidad del mes de diciembre 2020.
- (4) Corresponde a los gastos de custodio del mes de diciembre 2020.

8. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS EN LIQUIDACIÓN

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

Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros

Periodo	Valor de la Unidad (en Pesos)	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
	(A)	(B)	(A) *(B)
18 de diciembre de 2020	\$8.434,681776	385.543,75	\$ 3.251.939

9. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

Los ingresos corresponden a los arrendamientos:

**1 de enero al 18 de diciembre de
2020**

Ingresos por arrendamientos	\$	160.157
Total	\$	160.157

**10. INGRESOS POR VALORACIÓN Y/O DESVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES DE
INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE**

Los ingresos por valoración de las propiedades de inversión a valor razonable, corresponde al cambio presentado en la unidad de valor real (UVR) y avalúo:

**1 de enero al 18 de diciembre
de 2020**

Desvaloración de propiedad de inversión a valor razonable por avalúo	\$	(349.853)
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable por UVR		36.547
Total	\$	(313.306)

**11. INGRESOS Y GASTOS POR VALORIZACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS A VALOR
RAZONABLE**

Los ingresos por valoración de derechos fiduciarios a valor razonable:

**1 de enero al 18 de diciembre de
2020**

(Desvalorización) valoración derechos fiduciarios a valor razonable	\$	(39.336)
Total	\$	(39.336)

12. RENDIMIENTOS RECIBIDOS

Corresponde a la distribución de rendimientos por la participación en el derecho fiduciario sobre el Hotel Tryp, bajo la administración de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.:

**Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros**

	1 de enero al 18 de diciembre de 2020
Rendimientos	\$ 14.487
Total	\$ 14.487

13. COMISIONES

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	1 de enero al 18 de diciembre de 2020
Comisión de Administración	\$ 79.002
Comisión del Gestor Profesional	8.701
Comisión de Administración de Inmuebles	5.695
Comisión de Administración contrato de mandato (1)	\$ 16.016
Total	\$ 109.414

(1) Corresponde al gasto por la comisión de administración de contrato de mandato de la oficina 701 y 702 a favor de Zona Franca Santander S.A.

14. HONORARIOS

El siguiente es el detalle de los honorarios:

	1 de enero al 18 de diciembre de 2020
Honorarios de Revisoría Fiscal	\$ 22.603
Honorarios comités de vigilancia	781
Honorarios de avalúos	\$ 3.000
Total	\$ 26.384

15. BANCARIOS

El siguiente es el detalle de los gastos bancarios:

	1 de enero al 18 de diciembre de 2020
Gravamen al movimiento financiero	\$ 1.142
Comisiones bancarias	441
Gasto retención en la fuente (1)	207
Total	\$ 1.790

(1) Corresponde al gasto por la aplicación del impuesto de retención en la fuente que aplican las entidades financieras.

16. GASTOS DIVERSOS

El siguiente es el detalle de los gastos diversos:

Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros

**1 de enero al 18 de diciembre de
2020**

Mantenimiento	\$	1.050
Gastos legales		45.664
Publicaciones (1)		7.475
Servicios públicos		320
Total	\$	<u>54.509</u>

(1) Corresponden a la publicación de la Asamblea de Inversionistas el 8 de mayo de 2020 y del 18 de diciembre de 2020.

17. CONTINGENCIAS

Al 18 de diciembre de 2020 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Santander Inmobiliario Compartimento I en Liquidación.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Santander Inmobiliario Compartimento I en Liquidación.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 17 de diciembre de 2020, la administración aprobó los estados financieros de liquidación del Fondo al corte del 18 de diciembre de 2020.