

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 Intermedio
Al 30 de Septiembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota		30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVOS				
Efectivo	5	\$	428.061	464.599
Cuentas por cobrar	6		31.723	49.381
Total activos corrientes			459.784	513.980
Propiedades de inversión	7 y 11		1.520.338	1.833.644
Derechos fiduciarios	8 y 12		1.334.356	1.369.908
Total activos no corrientes			2.854.694	3.203.552
Total Activo			3.314.478	3.717.532
PASIVOS Y ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN				
PASIVOS				
Cuentas por pagar	9		14.072	72.896
Total pasivo corriente			14.072	72.896
Total Pasivo			14.072	72.896
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS EN LIQUIDACIÓN				
Participaciones en fondos			4.086.476	4.086.476
Rendimientos abonados			(441.840)	(567.954)
(Pérdidas) Rendimientos del periodo			(344.230)	126.114
Total activos netos de los inversionistas en liquidación	10		3.300.406	3.644.636
Total pasivo y activos netos de los inversionistas en liquidación		\$	3.314.478	3.717.532

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larraín Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(no auditado)

(*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios 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 Intermedio
Por el período de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Periodo de nueve y tres meses terminados el:	Nota	1 de enero a 30 de septiembre de 2020	1 de julio a 30 de septiembre de 2020
INGRESOS			
Ingresos por actividades ordinarias			
Arrendamientos propiedades de inversión	7	\$ 118.749	40.474
Valoración de derechos fiduciarios a valor razonable	8 y 12	-	4.690
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>118.749</u>	<u>45.164</u>
Otros ingresos por actividades ordinarias			
Rendimientos recibidos	13	14.487	-
Financieros		7.246	2.220
Ingresos diversos		2	-
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	6	2.671	416
Total otros ingresos por actividades ordinarias		<u>24.406</u>	<u>2.636</u>
TOTAL INGRESOS		<u>143.155</u>	<u>47.800</u>
GASTOS			
Pérdida por valoración de propiedad de inversión a valor razonable, neto	7 y 11	313.306	-
Desvaloración de derechos fiduciarios a valor razonable	8 y 12	35.552	-
Comisiones	14	82.132	27.184
Honorarios	15	20.681	6.484
Bancarios	16	1.266	317
Impuestos y tasas	7	10.450	-
Deterioro cuentas por cobrar	6	981	-
Seguros	7	1.581	-
Custodia de valores		16.106	5.394
Gastos diversos	17	5.330	1.130
TOTAL GASTOS		<u>487.385</u>	<u>40.509</u>
(Pérdidas) Rendimientos del periodo		\$ <u>(344.230)</u>	<u>7.291</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(no auditado)

(*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios 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 Intermedio
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(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 31 de diciembre de 2019	10	\$ <u>4.086.476</u>	<u>(567.954)</u>	<u>126.114</u>	<u>3.644.636</u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores		-	126.114	(126.114)	-
Pérdidas del periodo		-	-	(344.230)	(344.230)
Activos netos disponibles al 30 de septiembre de 2020	10	\$ <u>4.086.476</u>	<u>(441.840)</u>	<u>(344.230)</u>	<u>3.300.406</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(no auditado)

(*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios 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 Intermedio
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Periodo de nueve meses terminados el:	<u>Nota</u>	30 de septiembre de 2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Pérdidas del período		\$ (344.230)
Ajustes para conciliar los resultados del periodo con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación		
Pérdida por valoración propiedades de inversión	7 y 11	313.306
Desvaloración derechos fiduciarios	8 y 12	35.552
Deterioro de cuentas por cobrar	6	981
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	6	(2.671)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		19.348
Cuentas por pagar		(58.824)
		<u>(39.476)</u>
Flujo neto de efectivo (usado en) las actividades de operación		<u>(36.538)</u>
Disminución neto de efectivo		(36.538)
Efectivo al inicio del periodo		464.599
Efectivo al final del periodo	5	\$ <u>428.061</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(no auditado)

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

Estados Financieros Intermedios del Fondo de Capital Privado Compartimento Santander I en Liquidación administrado por Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó al 30 de septiembre 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 Intermedios

Al 30 de septiembre 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 intermedios al corte del 30 de septiembre 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 Intermedios**

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 adelantaran 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 intermedios. 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 intermedio. 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 intermedio. 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 intermedio. 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 intermedios 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 intermedios, 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 Intermedios**

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:

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Banco de Bogotá S.A.	\$ 120.117	152.731
Banco de Occidente S.A.	307.944	250.368
Banco República S.A. (1)	-	61.500
Total	\$ 428.061	464.599

(1) La disminución corresponde a la cancelación de la cuenta en el mes de enero 2020.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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:

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos operativos (1)	\$ 32.704	31.050
Diversas (2)	-	21.002
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(981)	(2.671)
Total	\$ 31.723	49.381

(1) El saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponde al canon de arrendamiento sobre las oficinas 701 y 702 del mes de julio a septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 corresponde a los cánones de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2019 que tiene el Fondo como propiedades de inversión.

(2) La disminución corresponde al recaudo de la factura de English Easy Way S.A.S. No. 6 por concepto de reembolso de gastos procedentes de la venta de la oficina 704.

(3) Al 30 de septiembre de 2020 el valor de deterioro está asociado a la calificación de riesgo y probabilidad de recuperabilidad del concepto de mora del cliente Accedo Santander S.A.S y 31 de diciembre de 2019 el valor de deterioro está asociado a la calificación de riesgo y probabilidad de recuperabilidad del concepto de mora del cliente English Easy Way S.A.S., por saldo de la factura No. 6 del 21 de mayo de 2019; el cual fue recaudado a 31 de marzo de 2020.

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del periodo	\$ (2.671)	-
Recuperación de deterioro	2.671	-
Deterioro al final	981	2.671
Total	\$ 981	2.671

Por el modelo de negocio del Fondo todas las cuentas por cobrar con saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponden a cuentas por cobrar de corto plazo.

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

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Oficina 701 Baiachalá-Bucaramanga	\$ 669.887	804.222
Oficina 702 Baiachalá-Bucaramanga	576.672	692.313
Oficina 107 Baiachalá-Bucaramanga	273.779	337.109
Total	\$ 1.520.338	1.833.644

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2020:

Inversión	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Desvalorización por Avalúo (1)	Valorización por Re - expresión UVR	Saldo al 30 de septiembre de 2020
Oficina 701	\$ 804.222	(150.364)	16.029	669.887
Oficina 702	692.313	(129.440)	13.799	576.672
Oficina 107	337.109	(70.049)	6.719	273.779
	\$ 1.833.644	(349.853)	36.547	1.520.338

(1) El avalúo se realizó 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.

Igualmente, como resultado de la administración de las propiedades de inversión se han obtenido los siguientes resultados:

	30 de septiembre de 2020
Ingresos por rentas	\$ 118.749
Gastos operacionales (1)	20.121

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

Honorarios - avalúos	\$ 3.000
Impuestos prediales	10.450
Seguros	1.581
Gastos por publicaciones	4.040
Mantenimiento de inmuebles	1.050
	\$ 20.121

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión no presentan restricciones para su realización.

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

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

El siguiente es el detalle de los derechos fiduciarios:

Descripción		30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Fideicomiso Hotel TRYP	10.25% del Fideicomiso	\$ 1.334.356	1.369.908
Total		\$ 1.334.356	1.369.908

A continuación, se relaciona el movimiento del derecho fiduciario al 30 de septiembre de 2020:

Descripción		Saldo al 31 de diciembre de 2019	Desvalorización	Saldo al 30 de septiembre de 2020
Fideicomiso Hotel TRYP	10.25% del Fideicomiso	\$ 1.369.908	(35.552)	1.334.356
Total		\$ 1.369.908	(35.552)	1.334.356

Corresponde al derecho fiduciario en el Fideicomiso Hotel TRYP administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., equivalente al 10.25%, el contrato tiene como objeto que la Fiduciaria acepte la transferencia y mantenga la titularidad jurídica del inmueble y los demás bienes que en el futuro sean destinados para tal fin, conformando un patrimonio autónomo para administrarlos conforme a las instrucciones previstas en el contrato del Fideicomiso.

La desvalorización se registró el 30 de septiembre de 2020, mediante la aplicación del método de variación patrimonial de los estados financieros del Fideicomiso administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., con corte al 31 de agosto de 2020.

No existen restricciones sobre los derechos fiduciarios, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

9. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

Descripción		30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisiones (1)		\$ 10.224	3.592
Impuestos		2.050	6.103
Servicios		1.798	1.701
Acreedores varios (2)		-	61.500
Total		\$ 14.072	72.896

(1) A continuación, se muestra el detalle de las comisiones del Fondo:

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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Gestor Profesional	\$ 678	774
Sociedad administradora	6.584	-
Contrato de mandato	2.962	2.818
Total	\$ 10.224	3.592

(2) La variación obedece al pago de cuenta por pagar realizado a English Easy Way en el mes de enero 2020.

10. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS EN LIQUIDACIÓN

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

Periodo	Valor de la Unidad (en Pesos)	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
	(A)	(B)	(A) * (B)
30 de septiembre de 2020	\$8.560,392756	385.543,75	\$ 3.300.406
31 de diciembre de 2019	\$9.453,236743	385.543,75	\$ 3.644.636

11. 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 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre 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)	-

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

Los ingresos por valoración de derechos fiduciarios a valor razonable, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
(Desvalorización) valoración derechos fiduciarios a valor razonable	\$ (35.552)	4.690
Total	\$ (35.552)	4.690

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

13. 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., por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
Rendimientos	\$ 14.487	-
Total	\$ 14.487	-

14. COMISIONES

El siguiente es el detalle de las comisiones, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
Comisión de Administración	\$ 59.252	19.750
Comisión del Gestor Profesional	6.631	2.073
Comisión de Administración de Inmuebles	4.374	1.314
Comisión de Administración contrato de mandato (1)	\$ 11.875	4.047
Total	\$ 82.132	27.184

(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.

15. HONORARIOS

El siguiente es el detalle de los honorarios, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
Honorarios de Revisoría Fiscal	\$ 16.900	5.703
Honorarios comités de vigilancia	781	781
Honorarios de avalúos	\$ 3.000	-
Total	\$ 20.681	6.484

16. BANCARIOS

El siguiente es el detalle de los gastos bancarios, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
Gravamen al movimiento financiero	\$ 759	169
Comisiones bancarias	316	93
Gasto retención en la fuente (1)	191	55
Total	\$ 1.266	317

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

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

17. GASTOS DIVERSOS

El siguiente es el detalle de los gastos diversos, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	1 de julio al 30 de septiembre de 2020
Mantenimiento	\$ 1.050	1.050
Gastos legales	21	-
Publicaciones (1)	4.040	-
Servicios públicos	219	80
Total	\$ 5.330	1.130

(1) Corresponden a la publicación de la Asamblea de Inversionistas el 8 de mayo de 2020.

18. CONTINGENCIAS

Al 30 de septiembre de 2020 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Santander Inmobiliario Compartimento I en Liquidación.

19. HECHOS RELEVANTES

Los primeros días del mes de marzo del año en curso, el Operador (OxoHotel) inicio seguimiento y monitoreo al impacto que podría tener la pandemia del COVID-19 en el Hotel, desde la segunda semana se venían tomando medidas de contingencia de acuerdo a los lineamientos del Gobierno Nacional tales como decretar la emergencia sanitaria en todo el país, restringir el ingreso de personas extranjeras y no residentes hasta el 30 de mayo de 2020, suspender los vuelos nacionales, decretar el aislamiento preventivo obligatorio y prohibir la realización de eventos que conlleven concentración de varias personas, además de las medidas particulares que están tomando los Gobiernos Internacionales, se generó la cancelación masiva de reservas aéreas y hoteleras, llevando a la industria a la peor situación en su historia, arrojando índices de ocupación tendiendo a cero (0%).

Con el fin de proteger tanto la inversión, como la salud e integridad de los huéspedes y colaboradores, el 23 de marzo se implementó un plan de acción dirigido a llevar a cabo el cierre temporal del hotel, que inicialmente se tenía contemplando hasta principios del mes de octubre de 2020, situación que se estará evaluando permanentemente junto con el Comité de Beneficiarios para definir la necesidad de continuar o no con esta medida.

El objetivo del plan de acción inicial fue minimizar los costos de operación, implementando medidas que permitan, en lo posible, evitando despidos de los colaboradores; siendo la conservación de sus empleos en condiciones dignas, un pilar fundamental en todas las decisiones, así como la protección de los recursos de la operación, buscando el menor impacto para los beneficiarios, el cuidado de la propiedad y tener la capacidad de reiniciar las operaciones tan pronto sea posible.

Una vez analizados los escenarios y proyecciones iniciales, el Comité de Beneficiarios en reunión del 3 de abril de 2020, decidió no realizar reparto de utilidades del primer trimestre; de tal forma

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

que con estos recursos se pueda solventar la situación que se origina durante este periodo de inactividad.

De acuerdo a la información analizada se estima que el Sector Hotelero presente una recuperación moderada después del mes de enero de 2021.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

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

21. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 1 de octubre de 2020, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros de liquidación del Fondo al corte del 30 de septiembre de 2020, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.