



**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 30 de septiembre de 2020 del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Bloccport (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 30 de septiembre de 2020;
- los estados de resultados intermedios condensados por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas intermedios condensados por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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.



### **Párrafo de énfasis**

Llamo la atención sobre la nota 1 a los estados financieros intermedios condensados, en la cual se indica que el día 30 de marzo de 2020, mediante acta número 5 de la Asamblea Universal de Inversionistas, se realizó la aprobación de fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza al Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Bloccport por valor de \$6.082.951 miles de pesos. Mi conclusión no es modificada en relación con este asunto.

### **Conclusión**

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre 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.

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.

13 de noviembre 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 30 de septiembre de 2020 del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Bloccport (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 30 de septiembre de 2020;
- los estados de resultados por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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.



### **Párrafo de énfasis**

Llamo la atención sobre la nota 1 a los estados financieros intermedios condensados, en la cual se indica que el día 30 de marzo de 2020, mediante acta número 5 de la Asamblea Universal de Inversionistas, se realizó la aprobación de fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza al Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Blocoport por valor de \$6.082.951 miles de pesos. Mi conclusión no es modificada en relación con este asunto.

### **Conclusión**

Basado en mi revisión, 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 Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Blocoport al 30 de septiembre 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.

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.

13 de noviembre de 2020

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR, COMPARTIMENTO BLOCPORT**  
**ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
**Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado**  
**Al 30 de septiembre de 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	30 de Septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 1.640.930	966.228
Cuentas por cobrar	7	<u>1.645.785</u>	<u>660.830</u>
Total activos corrientes		<u>3.286.715</u>	<u>1.627.058</u>
Propiedades de inversión	8 y 11	<u>62.541.754</u>	<u>61.661.834</u>
Total activos no corrientes		<u>62.541.754</u>	<u>61.661.834</u>
<b>Total Activo</b>		<b><u>65.828.469</u></b>	<b><u>63.288.892</u></b>
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	9	<u>496.503</u>	<u>4.740.707</u>
Total pasivo corriente		<u>496.503</u>	<u>4.740.707</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>496.503</u></b>	<b><u>4.740.707</u></b>
<b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS</b>			
Participaciones en fondos		25.154.879	24.775.075
Rendimientos abonados		39.447.570	30.337.429
Rendimientos del periodo		<u>729.517</u>	<u>3.435.681</u>
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>	10	<b><u>65.331.966</u></b>	<b><u>58.548.185</u></b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ <u>65.828.469</u></b>	<b><u>63.288.892</u></b>

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

**Claudia Johanna Fontalvo Moreno**  
Representate 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.  
(Véase mi informe de revisión del 13 de noviembre 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 INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR, COMPARTIMENTO BLOCPORT**  
**ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
**Estado de Resultados Intermedio Condensado**  
**Por los períodos de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**



	Nota	1 de enero a 30 de septiembre de 2020	1 de enero a 30 de septiembre de 2019	1 de julio a 30 de septiembre de 2020	1 de julio a 30 de septiembre de 2019
<b>INGRESOS</b>					
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>					
Arrendamientos de propiedades de inversión		\$ 2.781.099	2.706.686	883.518	979.618
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable	8 y 11	879.920	1.983.432	-	420.124
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>3.661.019</u>	<u>4.690.118</u>	<u>883.518</u>	<u>1.399.742</u>
<b>Otros ingresos por actividades ordinarias</b>					
Financieros	12	63.056	17.120	13.614	6.756
Recuperación de deterioro de cartera	7	1.206	-	-	-
Ingresos diversos		-	100	-	-
Total Otros ingresos por actividades ordinarias		<u>64.262</u>	<u>17.220</u>	<u>13.614</u>	<u>6.756</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b><u>3.725.281</u></b>	<b><u>4.707.338</u></b>	<b><u>897.132</u></b>	<b><u>1.406.498</u></b>
<b>GASTOS</b>					
Desvalorización de propiedad de inversión a valor razonable	8 y 11	-	-	342.392	-
Gastos financieros		44.246	26.958	19.166	9.549
Servicio de intermediación		4.768	13.332	-	-
Gastos digitales		1.102	235	1.102	235
Comisiones	13	2.469.370	1.836.784	864.959	712.460
Honorarios		33.929	33.706	10.623	10.233
Legales	8	1.151	31	-	16
Impuestos	8	384.529	77.703	4.210	4.105
Mantenimiento	8	5.092	61.400	4.207	20.487
Deterioro cuentas por cobrar	7	22.849	1.895	4.766	(3.718)
Seguros	8	15.282	12.816	10.552	10.166
Gastos diversos	14	13.446	12.904	3.247	2.809
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b><u>2.995.764</u></b>	<b><u>2.077.764</u></b>	<b><u>1.265.224</u></b>	<b><u>766.342</u></b>
<b>Rendimientos del período</b>		<b>\$ <u>729.517</u></b>	<b><u>2.629.574</u></b>	<b><u>(368.092)</u></b>	<b><u>640.156</u></b>

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

**Claudia Johanna Fontalvo Moreno**  
Representate 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.

(Véase mi informe de revisión del 13 de noviembre 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 INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR, COMPARTIMENTO BLOCPORT**  
**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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**



	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Rendimientos del período	Total activos netos de los inversionistas
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018</b>	\$	<u><b>24.775.075</b></u>	<u><b>26.964.955</b></u>	<u><b>3.372.474</b></u>	<u><b>55.112.504</b></u>
Traslado de rendimientos de periodos anteriores		-	3.372.474	(3.372.474)	-
Rendimientos del período		-	-	2.629.574	2.629.574
<b>Saldo al final de 30 de septiembre de 2019</b>		<u><b>24.775.075</b></u>	<u><b>30.337.429</b></u>	<u><b>2.629.574</b></u>	<u><b>57.742.078</b></u>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019</b>	10 \$	<u><b>24.775.075</b></u>	<u><b>30.337.429</b></u>	<u><b>3.435.681</b></u>	<u><b>58.548.185</b></u>
Traslado de rendimientos del periodo anterior		-	3.435.681	(3.435.681)	-
Traslado de aportes recibidos por fusión reorganizativa		379.804	-	-	379.804
Traslado de rendimientos recibidos por fusión reorganizativa		-	5.674.460	-	5.674.460
Rendimientos del período		-	-	729.517	729.517
<b>Saldo al final de 30 de septiembre de 2020</b>	10 \$	<u><b>25.154.879</b></u>	<u><b>39.447.570</b></u>	<u><b>729.517</b></u>	<u><b>65.331.966</b></u>

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

**Claudia Johanna Fontalvo Moreno**  
Representate 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.

(Véase mi informe de revisión del 13 de noviembre 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 INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR, COMPARTIMENTO BLOCPORT  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA  
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado  
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Periodo de nueve meses terminado al:		30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
	<b>Nota</b>		
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Rendimientos del período		\$ 729.517	2.629.574
Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación			
Utilidad por valoración propiedades de inversión	8 y 11	(879.920)	(1.983.432)
Deterioro cuentas por cobrar	7	22.849	1.895
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	7	(1.206)	-
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(1.006.598)	(23.368)
Cuentas por pagar		(4.244.204)	(873.267)
		<b>(5.250.802)</b>	<b>(896.635)</b>
<b>Efectivo neto (usado en) las actividades de operación</b>		<b>(5.379.562)</b>	<b>(248.598)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Aumento de aportes por fusión		379.804	-
Aumento de rendimientos por fusión		5.674.460	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		<b>6.054.264</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		674.702	(248.598)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del período		966.228	1.045.085
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	6	<b>\$ 1.640.930</b>	<b>796.487</b>

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

**Claudia Johanna Fontalvo Moreno**  
Representate 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.

(Véase mi informe de revisión del 13 de noviembre 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 Condensado del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur, Compartimento Blocport 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 Inmobiliario por Compartimentos Azur,  
Compartimento Blocoport  
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados  
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 Inmobiliario por Compartimentos Azur, compartimento Blocoport (el Fondo) es administrado a partir del 13 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 13 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 Of. 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.

El día 30 de marzo de 2020 mediante acta número 5 de la Asamblea Universal de Inversionistas, se realizó la aprobación de fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza al Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Blocoport, por valor de \$6.082.951 (ver nota 10).

## **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.

### **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 que son medidas a valor razonable.

### **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

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

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 se describe en las siguientes notas:

- Valor razonable de las propiedades de inversión Notas 8 y 11
- Deterioro de cuentas por cobrar Nota 7

**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.

**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, no se espera que exista impacto significativo para el Fondo.

NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA	TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA	DETALLE
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

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

NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA	TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA	DETALLE
		<p>cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.</p> <p>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.</p>
<p>NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.</p>	<p>Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa.</p>	<p>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”.</p>

#### **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 de los activos financieros de propiedades de inversión al:

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur,  
Compartimento Blooport  
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>TECNICA DE VALUACIÓN PARA NIVEL 2</b>	<b>PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA</b>
Propiedades de inversión	<b>30 de septiembre de 2020</b> \$62.541.754  <b>31 de diciembre de 2019</b> \$61.661.834	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones.	Precio de transacciones recientes realizadas.  Análisis visual y comparación de características cualitativas del bien.  Análisis cualitativo de condiciones socioeconómicas de la ubicación del bien.

La medición del valor razonable de las propiedades de inversión se realizó mediante avalúos técnicos realizados el 6 de diciembre de 2019.

Entre el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se presentaron cambios entre los niveles de jerarquía.

#### **6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Bancolombia S.A. (1)	\$ 133.268	555.780
Banco Davivienda S.A. (1)	507.662	359.401
FIC Renta4 Global Vista (2)	-	51.047
Fiduciaria de Occidente S.A. (3)	1.000.000	-
<b>Total</b>	<b>\$ 1.640.930</b>	<b>966.228</b>

(1) La variación corresponde al dinero recibido producto de la fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza a este Fondo, el día 30 de marzo de 2020 y posteriormente al giro realizado el 30 de septiembre de 2020 para la constitución del FIC Abierta Occirenta, administrado por Fiduciaria de Occidente S.A.

(2) La variación corresponde a la cancelación del FIC Renta4 Global Vista el día 25 de junio de 2020 y posteriormente el traslado de recursos a la cuenta de ahorros en Bancolombia.

(3) El 30 de septiembre se constituyó el FIC Abierto Occirenta en Fiduciaria de Occidente, aprobado mediante el acta No. 10 del Comité de Vigilancia realizada el 27 de agosto de 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 mantienen recursos en efectivo:

<b>Entidad Financiera</b>	<b>Calidad Crediticia</b>
Bancolombia S.A.	AAA
Banco Davivienda S.A.	AAA

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

Entidad Financiera	Calidad Crediticia
FIC Renta4 Global Vista	F AAA/3
Fiduciaria de Occidente S.A.	AAA

Al 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones sobre el efectivo, ni partidas conciliatorias objeto de deterioro.

## 7. CUENTAS POR COBRAR

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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	\$ 367.351	67.499
Impuestos (2)	1.287.274	590.397
Cuenta por cobrar a terceros (3)	14.009	4.140
Deterioro (4)	(22.849)	(1.206)
<b>Total</b>	<b>\$ 1.645.785</b>	<b>660.830</b>

- (1) El saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponde a cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión de los meses de diciembre 2019 a septiembre de 2020, la cartera con vencimiento mayor a 30 días corresponde a clientes a los cuales se les dio plazo en los pagos de la cartera, con ocasión a la emergencia sanitaria del Covid 19. A 31 de diciembre de 2019 corresponde a cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión de los meses de noviembre y diciembre de 2019, bajo el contrato de mandato.

A continuación, se presenta la maduración de cartera a corte del:

Periodo	De 0 a 30 días	De 31 días en adelante	Acuerdos en los plazos de pago
30 de septiembre de 2020	\$ 172.848	135.091	59.412
31 de diciembre de 2019	\$ 67.499	-	-

- (2) Su incremento se debe al traslado del IVA descontable a favor del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza producto de la fusión reorganizativa.
- (3) Corresponde a valor por cobrar al Departamento de Bolívar del ingreso recibido para terceros, Inversora Azur S.A.S., por concepto de administración de la bodega 15, de los meses de diciembre de 2019 y de abril a junio de 2020.
- (4) El movimiento en el deterioro de las cuentas por cobrar durante el periodo fue:

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del periodo	\$ 1.206	-
Recuperación de periodos anteriores	(1.206)	-
Deterioro del periodo	22.849	1.206
<b>Total</b>	<b>\$ 22.849</b>	<b>1.206</b>

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

El valor del deterioro registrado a corte de 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, representa la máxima exposición al riesgo de crédito, derivado de las cuentas por cobrar a los arrendatarios de las propiedades de inversión.

Por el modelo de negocios del Fondo todas las cuentas por cobrar con saldo a 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 corresponden a cuentas por cobrar de corto plazo, es decir exigibles a un plazo inferior a 12 meses.

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

<b>Inmueble</b>	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
17 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	\$ 8.184.874	8.069.713
17 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	7.708.800	7.600.345
21 Locales de almacenamiento Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	46.648.080	45.991.776
<b>Total</b>	<b>\$ 62.541.754</b>	<b>61.661.834</b>

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 Re-expresión UVR</b>	<b>Saldo al 30 de septiembre de 2020</b>
17 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	\$ 8.069.713	115.161	8.184.874
17 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	7.600.345	108.455	7.708.800
21 Locales de almacenamiento Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	45.991.776	656.304	46.648.080
	<b>\$ 61.661.834</b>	<b>879.920</b>	<b>62.541.754</b>

El último avalúo fue realizado el 6 de diciembre de 2019 por ARBIVAL, entidad registrada en el Registro Nacional de Avaluadores con experiencia en la valuación de bienes inmuebles en Colombia.

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

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Valorización por Re- expresión UVR	Saldo al 30 de septiembre de 2019
<b>Inversión</b>			
17 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	\$ 7.739.222	259.320	7.998.542
17 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	7.289.918	244.273	7.534.191
21 Locales de almacenamiento Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	44.163.632	1.479.839	45.643.471
	<b>\$ 59.192.772</b>	<b>1.983.432</b>	<b>61.176.204</b>

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

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Ingreso por rentas - Arrendamiento	\$ 2.781.099	2.706.686
Gastos operacionales (1)	1.858.630	1.080.512

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

	30 de septiembre de 2020	30 de septiembre de 2019
Gastos legales	\$ 1.151	31
Impuestos prediales y estampillas (a)	384.529	77.703
Mantenimiento (b)	5.092	61.400
Seguros	15.282	12.816
Comisión Administración de inmuebles (c)	1.439.210	915.718
Servicios públicos	7.908	10.821
Publicidad	5.458	2.023
<b>Total</b>	<b>\$ 1.858.630</b>	<b>1.080.512</b>

(a) El incremento corresponde a que durante el año 2019 se pagaba impuesto por terreno proporcional y durante el año 2020 se realizó desenglobe de las propiedades de inversión y ahora se paga el impuesto por cada propiedad de inversión en forma independiente.

(b) El valor corresponde al mantenimiento que se les realiza a las propiedades de inversión una vez están desocupadas, para el periodo a septiembre de 2020 la ocupación fue mayor lo que refleja una disminución en comparación al periodo de septiembre 2019.

(c) Corresponde a la administración de las propiedades de inversión de los inmuebles a favor de Inversora Azur S.A.S. y Centro Logístico Bloc Port 1, la cual varía producto de la ocupación de arrendamiento de las propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no presentaron perdidas por deterioro que hubieran afectado el estado de resultados y no presentan restricciones para su realización.



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

**9. CUENTAS POR PAGAR**

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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisiones de gestión (1)	\$ 429.993	4.689.085
Comisiones de administración	10.534	-
Impuestos	39.038	47.482
Legales	2.929	-
Otras cuentas por pagar (2)	14.009	4.140
<b>Total</b>	<b>\$ 496.503</b>	<b>4.740.707</b>

(1) La variación se presenta por los pagos realizados a la factura No. 1005 de comisión de gestión de éxito que venía desde diciembre de 2017.

(2) Corresponde al valor por pagar a Inversora Azur S.A.S. de los ingresos recibidos para terceros a nombre del Departamento de Bolívar por concepto de administración.

**10. ACTIVO NETO DE LOS INVERSIONISTAS**

La siguiente es la composición del activo neto de los inversionistas:

<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>
30 de septiembre de 2020	\$21.578,283394	3.027.672,06	\$ 65.331.966
31 de diciembre de 2019	\$23.631,890411	2.477.507,49	\$ 58.548.185

El día 30 de marzo de 2020 mediante acta número 5 de la Asamblea Universal de Inversionistas, se realizó la aprobación de fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza al Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Blooport, por valor de \$6.082.951. Detallado de la siguiente manera:

	<b>Dorado Plaza</b>	<b>Blooport Antes de la fusión</b>	<b>Blooport después de la fusión</b>
	<b>Saldo al 30 de marzo de 2020</b>	<b>Saldo al 31 de marzo de 2020</b>	<b>Saldo al 31 de marzo de 2020</b>
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5.323.336	679.818	6.003.154
Cuentas por cobrar	759.615	900.323	1.659.938
Total activos corrientes	<u>6.082.951</u>	<u>1.580.141</u>	<u>7.663.092</u>
Propiedades de inversión	-	62.326.301	62.326.301
Total activos no corrientes	<u>-</u>	<u>62.326.301</u>	<u>62.326.301</u>
<b>Total Activo</b>	<b><u>6.082.951</u></b>	<b><u>63.906.442</u></b>	<b><u>69.989.393</u></b>

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

**PASIVO**

Cuentas por pagar	28.687	4.844.456	4.873.143
Total pasivo corriente	<u>28.687</u>	<u>4.844.456</u>	<u>4.873.143</u>
<b>Total Pasivo</b>	<b><u>28.687</u></b>	<b><u>4.844.456</u></b>	<b><u>4.873.143</u></b>

**ACTIVOS NETOS DE LOS  
INVERSIONISTAS**

Participaciones en fondos	379.804	24.775.075	25.154.879
Rendimientos abonados	6.161.965	33.773.110	39.447.570
Rendimientos del período	<u>(487.505)</u>	<u>513.801</u>	<u>513.801</u>
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>	<b><u>6.054.264</u></b>	<b><u>59.061.986</u></b>	<b><u>65.116.250</u></b>

<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>	<b>\$ <u>6.082.951</u></b>	<b><u>63.906.442</u></b>	<b><u>69.989.393</u></b>
---	----------------------------	--------------------------	--------------------------

**11. INGRESOS POR VALORACIÓN DE PROPIEDAD 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) los cuales tiene efectos sobre la valoración que se realiza a las propiedades de inversión del Fondo, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2019</b>
Valoración (Desvalorización) por Re-expresión UVR	\$ 879.920	1.983.432	(342.392)	420.124
<b>Total</b>	<b>\$ <u>879.920</u></b>	<b><u>1.983.432</u></b>	<b><u>(342.392)</u></b>	<b><u>420.124</u></b>

Durante el tercer trimestre del año 2020 el Banco de la Republica certificó una variación negativa en la UVR originando una desvalorización en las propiedades de inversión por \$342.392.

**12. INGRESOS FINANCIEROS**

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

	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2019</b>
Intereses financieros (1)	\$ 63.056	17.120	13.614	6.756
<b>Total</b>	<b>\$ <u>63.056</u></b>	<b><u>17.120</u></b>	<b><u>13.614</u></b>	<b><u>6.756</u></b>

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

(1) La variación corresponde a los rendimientos de las cuentas de ahorro producto de los saldos bancarios a la fecha de corte de cada periodo el cual incrementó con el dinero recibido producto de la fusión reorganizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza a este Fondo, el día 30 de marzo de 2020.

### 13. COMISIONES

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

		<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2019</b>
Comisión de administración	\$	94.573	84.413	33.127	38.403
Comisión de gestor (1)		935.587	836.653	326.693	380.637
Comisión administración de inmuebles (2)		1.439.210	915.718	505.139	293.420
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b><u>2.469.370</u></b>	<b><u>1.836.784</u></b>	<b><u>864.959</u></b>	<b><u>712.460</u></b>

(1) Su variación se debe a la fusión re organizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza el cual incrementó el patrimonio del Fondo, la cual es base de liquidación para el cálculo de esta comisión de administración de gestión.

(2) La comisión por administración de inmuebles corresponde a Inversora Azur S.A.S. y Centro Logístico Bloc Port 1. Su variación se debe a la fusión re organizativa del Fondo de Capital Privado por Compartimentos Azur-Compartimento Dorado Plaza el cual incrementó el patrimonio del Fondo, la cual es base de liquidación para el cálculo de esta comisión de administración de Inversora Azur S.A.S.

### 14. GASTOS DIVERSOS

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

		<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de enero al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>1 de julio al 30 de septiembre de 2019</b>
Útiles y papelería	\$	-	60	-	-
Gastos de servicios públicos		7.821	10.521	3.160	2.809
Correo portes y telegramas		80	-	-	-
Aseo y vigilancia		87	300	87	-
Publicaciones (1)		5.458	2.023	-	-
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b><u>13.446</u></b>	<b><u>12.904</u></b>	<b><u>3.247</u></b>	<b><u>2.809</u></b>

(1) El saldo corresponde a las publicaciones de las citaciones de las Asambleas de Inversoristas a favor de Editorial La Republica S.A.S.

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

**15. CONTINGENCIAS**

Al 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur-Compartimento Bloçport.

**16. HECHOS RELEVANTES**

En virtud de asegurar el recaudo por arrendamiento y después de efectuar un análisis detallado a cada arrendatario afectado por la contingencia del Covid-19, se les otorgó a algunos arrendatarios descuentos entre el 10 y el 50% y facilidades de pago del valor del canon hasta 31 de diciembre de 2020. Estos descuentos se otorgaron particularmente a aquellos arrendatarios que su contrato estaba próximo a vencerse, condicionado a que el contrato de arrendamiento se renueve por lo menos doce meses más.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur-compartimento Bloçport entre el 30 de septiembre de 2020 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal.

**17. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

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