



**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 Chizo (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;
- el estado de resultados intermedio condensado por el período de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas intermedio condensado 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 tres 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.



## **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 Chizo (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;
- el estado de resultados por el período de nueve y tres meses que terminó 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.



## **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 Chizo 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 Larrain 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 CHIZO**  
**ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
**Estado de Situación Financiera Intermedio Condensada**  
**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	5	\$ 6.326	463.205
Cuentas por cobrar	6	35.469	-
Total activos corrientes		<u>41.795</u>	<u>463.205</u>
Propiedades de inversión	7 y 12	1.907.036	1.880.206
Derechos fiduciarios	8	38.711.501	38.711.501
Total activos no corrientes		<u>40.618.537</u>	<u>40.591.707</u>
<b>Total Activo</b>		<b><u>40.660.332</u></b>	<b><u>41.054.912</u></b>
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	9	10.286	4.631
Total pasivo corriente		<u>10.286</u>	<u>4.631</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>10.286</u></b>	<b><u>4.631</u></b>
<b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS</b>			
Participaciones en fondos		39.375.695	39.375.695
Rendimientos abonados		1.674.586	-
Pérdidas / Rendimientos del periodo		(400.235)	1.674.586
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>	10	<b><u>40.650.046</u></b>	<b><u>41.050.281</u></b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ <u>40.660.332</u></b>	<b><u>41.054.912</u></b>

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

**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.  
(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 CHIZO**  
**ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
**Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado**  
**Por el período de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**



	Nota	1 de enero a 30 de septiembre de 2020	5 de agosto de 2019 (fecha de inicio de operaciones) a 30 de septiembre de 2019	1 de julio a 30 de septiembre de 2020	5 de agosto de 2019 (fecha de inicio de operaciones) a 30 de septiembre de 2019
<b>INGRESOS</b>					
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>					
Arrendamientos de propiedades de inversión	7 y 11	\$ 94.818	-	19.396	-
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable, neto	7 y 12	26.830	6.377	-	6.377
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>		<b>121.648</b>	<b>6.377</b>	<b>19.396</b>	<b>6.377</b>
<b>Otros ingresos por actividades ordinarias</b>					
Financieros		8.053	387	1.022	387
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	6	-	256	-	256
<b>Total otros ingresos por actividades ordinarias</b>		<b>8.053</b>	<b>643</b>	<b>1.022</b>	<b>643</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>129.701</b>	<b>7.020</b>	<b>20.418</b>	<b>7.020</b>
<b>GASTOS</b>					
Desvalorización de propiedad de inversión a valor razonable, neto	7 y 11	-	-	10.440	-
Gastos Financieros		2.905	21	1.371	21
Comisiones	13	92.478	24.706	30.482	24.706
Legales	7	28.134	143	-	143
Honorarios	14	106.900	3.500	5.500	3.500
Impuestos	7	278.443	-	268.421	-
Mantenimiento	7	6.461	-	6.461	-
Deterioro cuentas por cobrar	6	783	14	467	14
Gastos diversos	15	13.832	1.314	5.350	1.314
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>529.936</b>	<b>29.698</b>	<b>328.492</b>	<b>29.698</b>
<b>Pérdida / Rendimientos del periodo</b>		<b>\$ (400.235)</b>	<b>(22.678)</b>	<b>(308.074)</b>	<b>(22.678)</b>

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

**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.

(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 CHIZO**  
**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 terminados el 30 de septiembre de 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Rendimientos / Pérdidas del periodo	Total activos netos de los inversionistas
<b>Por el período comprendido del 5 de agosto de 2019 (fecha de inicio de operaciones)</b>					
Aportes iniciales		39.375.695	-	-	39.375.695
Pérdidas del periodo		-	-	(22.678)	(22.678)
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2019</b>		<b><u>39.375.695</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(22.678)</u></b>	<b><u>39.353.017</u></b>
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019</b>	10	<b><u>39.375.695</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.674.586</u></b>	<b><u>41.050.281</u></b>
Traslado de Rendimientos del periodos anteriores		-	1.674.586	(1.674.586)	-
Pérdidas del periodo		-	-	(400.235)	(400.235)
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2020</b>	10	<b><u>39.375.695</u></b>	<b><u>1.674.586</u></b>	<b><u>(400.235)</u></b>	<b><u>40.650.046</u></b>

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

**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.  
(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 CHIZO  
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)

Periodos terminados el:	Notas	30 de septiembre de 2020	5 de agosto de 2019 (fecha de inicio de operaciones) a 30 de septiembre de 2019
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdidas del periodo		\$ (400.235)	(22.678)
Ajustes para conciliar los resultados del período con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación			
Valoración propiedades de inversión, neto	7 y 12	(26.830)	(6.377)
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	6	-	(256)
Deterioro cuentas por cobrar	6	783	14
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(36.252)	(1.313)
Cuentas por pagar		5.655	17.669
Propiedades de inversión	7 y 12	-	(1.810.077)
Derechos fiduciarios		-	(37.136.735)
		<b>(30.597)</b>	<b>(38.930.456)</b>
<b>Flujo neto de efectivo (usado en) las actividades de operación</b>		<b>(456.879)</b>	<b>(38.959.753)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Aumento por aportes y constituciones	10	-	39.375.695
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		<b>-</b>	<b>39.375.695</b>
<b>(Disminución) aumento neto de efectivo</b>		<b>(456.879)</b>	<b>415.942</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		463.205	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 6.326</b>	<b>415.942</b>

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

**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.

(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 del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos  
Azur – Compartimento Chizo administrado por Larraín 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 Chizo**  
**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 Chizo (el Fondo) inició operaciones el 5 de agosto de 2019 y es administrado 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.

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.

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

### **2.1 Marco Técnico Normativo**

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

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

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

### **2.2 Bases de medición**

Los estados financieros intermedios condensados han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las Propiedades de Inversión que son medidas a valor razonable y los Derechos Fiduciarios que son medidos a variación patrimonial.

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

**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 requiere que la Gerencia realice juicios, estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, ingresos y gastos y la revelación de eventos significativos en las notas a los estados financieros.

La información sobre Juicios en la aplicación e interpretación de las políticas contables y que representan un efecto importante en la lectura de los Estados Financieros del Fondo, se describe en las notas que se denominan a continuación:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Valor razonable de las propiedades de inversión   | Notas 4, 7 y 12 |
| 2. Variación patrimonial de los derechos fiduciarios | Nota 8          |

**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:

**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

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur -  
Compartimento Chizo**  
**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
		de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.  En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que forma que hacen referencia al Marco Conceptual de 2018 y se realizan otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia.
NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa.	La modificación consiste en proporcionar guías para ayudar a las entidades a realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa, en lugar de realizar cambios sustantivos en la definición de material o con importancia relativa. Por consiguiente, en septiembre de 2017, IASB emitió el Documento de Práctica N° 2 “Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa”.

**4. 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.

RUBRO	NIVEL 2	TÉCNICA DE VALUACIÓN PARA NIVEL 2	PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA
Propiedades de inversión	<b>30 de septiembre de 2020</b> \$1.907.036	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones.	Precio de transacciones recientes.  Análisis visual y comparación de características cualitativas del bien.

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

RUBRO	NIVEL 2	TÉCNICA DE VALUACIÓN PARA NIVEL 2	PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA
	31 de diciembre de 2019 \$1.880.206		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.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Banco Davivienda S.A. (1)	\$ 6.326	412.348
Renta4 Global Fiduciaria S.A. (2)	-	50.857
<b>Total</b>	<b>\$ 6.326</b>	<b>463.205</b>

(1) La variación corresponde al pago de los impuestos prediales y al giro normal del Fondo.

(2) La variación corresponde a la cancelación de la participación que el Fondo poseía en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por Renta4 Global Fiduciaria S.A., inversión número 101001000085 y posteriormente traslado de estos recursos a la cuenta del Banco Davivienda dentro del giro normal del Fondo.

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 fondos en efectivo:

Entidad Financiera	Calidad Crediticia
Banco Davivienda S.A.	AAA
Renta4 Global Fiduciaria S.A.	F AAA/3

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

#### 6. CUENTAS POR COBRAR

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

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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Arrendamientos (1)	\$ 18.959	-
Impuestos (2)	17.293	-
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(783)	-
<b>Total</b>	<b>\$ 35.469</b>	<b>-</b>

- (1) El saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponde a cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión del mes de junio a septiembre 2020 bajo el contrato de mandato con Inversora Azur S.A.S., Al 31 de diciembre de 2019 no se presentan saldos por cobrar de acuerdo con la gestión de cartera realizada.
- (2) El saldo corresponde al saldo a favor de IVA del periodo 5 que se presenta en el mes de noviembre 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no presentaba saldo a favor.
- (3) El movimiento en el deterioro de las cuentas por cobrar durante el periodo fue:

	<b>Saldo al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019</b>
Saldo al inicio del periodo	\$ -	-
Deterioro por escisión	-	256
Recuperación deterioro del periodo	-	(256)
Deterioro del periodo	783	14
<b>Total</b>	<b>\$ 783</b>	<b>14</b>

Al 30 de septiembre de 2020, el valor del deterioro registrado representa la máxima exposición al riesgo de crédito, derivado de las cuentas por cobrar a los arrendatarios por concepto de mora.

Por el modelo de negocios del Fondo todas las cuentas por cobrar con saldo a 30 de septiembre de 2020 y corresponden a cuentas por cobrar de corto plazo, es decir exigibles a un plazo inferior a 12 meses y al 31 de diciembre de 2019 no existía deterioro de cartera, teniendo en cuenta que los arrendatarios se encontraban al día con el pago de los respectivos cánones de arrendamiento.

## **7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
3 Locales Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	\$ 1.451.025	1.430.610
1 Oficina Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	456.011	449.596
<b>Total</b>	<b>\$ 1.907.036</b>	<b>1.880.206</b>

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

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 a 30 de septiembre de 2020 por la valoración por re-expresión UVR de los inmuebles:

	<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>
3 Locales Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	\$ 1.430.610	20.415	1.451.025
1 Oficina Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	449.596	6.415	456.011
<b>Total</b>	<b>\$ 1.880.206</b>	<b>26.830</b>	<b>1.907.036</b>

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión a 30 de septiembre de 2019 por la valoración por re-expresión UVR de los inmuebles:

	<b>Aporte Inicial</b>	<b>Valorización por Re-expresión UVR</b>	<b>Saldo al 30 de septiembre de 2019</b>
3 Locales Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	\$ 1.377.377	4.853	1.382.230
1 Oficinas Centro Empresarial Dorado Plaza-Cartagena	432.700	1.524	434.224
<b>Total</b>	<b>\$ 1.810.077</b>	<b>6.377</b>	<b>1.816.454</b>

Las propiedades de inversión durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no presentaron pérdidas por deterioro que hubieran afectado el estado de resultados y no presentan restricciones para su realización. Para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 la evaluación de deterioro de estas propiedades se realizó comparando el valor en libros con el valor comercial de las propiedades y se concluyó que ninguna sufrió pérdida de valor.

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

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>30 de septiembre de 2019</b>
Ingreso por rentas – Arrendamiento	\$ 94.818	-
Gastos operacionales (1)	\$ 313.038	143

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

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>30 de septiembre de 2020</b>
Gastos legales (1)	\$ 28.134	143
Impuestos (2)	278.443	-
Mantenimiento	6.461	-
<b>Total</b>	<b>\$ 313.038</b>	<b>143</b>

(1) El gasto corresponde a la licencia de urbanismo del Derecho Fiduciario del Lote El Chizo. Los análisis de los estudios de urbanización del Lote se retomarán a partir del mes de octubre de 2020

(2) Corresponde a los impuestos prediales de las propiedades de inversión y el prorrateo de IVA.

**8. DERECHOS FIDUCIARIOS**

El siguiente es el detalle de los derechos fiduciarios:

	<b>30 de septiembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Derecho Fiduciario sobre Lote El Chizo – Bogotá	\$ 38.711.501	38.711.501
<b>Total</b>	<b>\$ 38.711.501</b>	<b>38.711.501</b>

Corresponde a los derechos de un Fideicomiso que es administrado por Renta 4 & Global Fiduciaria, 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.

Los únicos bienes administrados por el fideicomiso corresponden a los lotes El Chizo A, B y C, ubicados en el barrio Santa Lucía de la Localidad de Fontibón, ciudad de Bogotá, los cuales fueron actualizados a valor razonable en el mes de diciembre de 2019 y no presentaron ajustes al 30 de septiembre de 2020, por lo cual el valor del derecho fiduciario no presenta variaciones.

La valoración se realizó con estados financieros al 31 de agosto de 2020.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre no existe restricciones sobre el derecho fiduciario.

**9. CUENTAS POR PAGAR**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:



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

	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisiones (1)	\$ 8.340	1.656
Impuestos (2)	341	2.975
Mantenimiento (3)	1.087	-
Contrato de Mandato	518	-
<b>Total</b>	<b>\$ 10.286</b>	<b>4.631</b>

(1) El saldo al 30 de septiembre de 2020 corresponde a la comisión de administración de la Sociedad Administradora y a la comisión de Renta4 del mes de septiembre 2020 y el saldo a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la comisión por pagar a Renta4 Global Fiduciaria por concepto de la comisión de administración del derecho fiduciario del mes de diciembre de 2019.

La variación corresponde a la comisión por administración que se reconoce dentro del periodo contable al 30 de septiembre de 2020.

(2) El saldo al 30 de septiembre de 2020 corresponde a la retención en la fuente del periodo 9 y el saldo al 31 de diciembre de 2019 corresponde a la retención en la fuente por pagar del periodo 12 y el IVA del periodo 6 del año 2019, su disminución obedece a las retenciones en la fuente practicadas a los servicios adquiridos.

(3) El saldo corresponde a la cuenta por pagar a favor de Evaristo Saldo Cassiani factura No. 1307 por concepto de mantenimiento a las propiedades de inversión del Fondo.

**10. ACTIVOS NETO DE LOS INVERSIONISTAS**

La siguiente es la composición del activo neto 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	12.781,944951	3.180.270,80	\$ 40.650.046
31 de diciembre de 2019	12.907,794440	3.180.270,80	\$ 41.050.281

**11. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019	1 de julio al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019
Inmuebles – Bogotá (1) \$	24.853	-	7.713	-
Inmuebles – Cartagena	69.965	-	11.683	-
<b>Total</b>	<b>\$ 94.818</b>	<b>-</b>	<b>19.396</b>	<b>-</b>

(1) El valor corresponde a los ingresos de la valla publicitaria que se encuentra dentro del Derecho Fiduciario sobre el Lote El Chizo – Bogotá desde el inicio del Fondo en agosto de 2019.

**12. INGRESOS POR VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE, NETO**

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:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019	1 de julio al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable por re-expresión UVR \$	26.830	6.377	(10.440)	6.377
<b>Total</b>	<b>\$ 26.830</b>	<b>6.377</b>	<b>(10.440)</b>	<b>6.377</b>

**13. COMISIONES**

Los gastos por comisiones, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

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

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019	1 de julio al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019
Comisión administración	\$ 60.945	18.633	20.944	18.633
Comisión administración de inmuebles	31.533	6.073	9.538	6.073
<b>Total</b>	<b>\$ 92.478</b>	<b>24.706</b>	<b>30.482</b>	<b>24.706</b>

**14. HONORARIOS**

Los gastos por honorarios, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019	1 de julio al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019
Revisoria fiscal	\$ 19.400	3.500	5.500	3.500
Otros honorarios (1)	87.500	-	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 106.900</b>	<b>3.500</b>	<b>5.500</b>	<b>3.500</b>

(1) El valor corresponde a los honorarios a favor de Ospinas y CIA S.A., factura No. 75 por concepto del contrato de prestación de servicios por el trámite de licencia de urbanidad para El Lote El Chizo.

**15. GASTOS DIVERSOS**

Los gastos diversos, por los periodos de nueve y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019	1 de julio al 30 de septiembre de 2020	5 de agosto (fecha de inicio de operaciones) al 30 de septiembre de 2019
Aseo y vigilancia	\$ 10.065	1.314	4.613	1.314
Publicaciones	3.030	-	-	-
Servicios públicos	737	-	737	-
<b>Total</b>	<b>\$ 13.832</b>	<b>1.314</b>	<b>5.350</b>	<b>1.314</b>

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

**16. CONTINGENCIAS**

Al 30 de septiembre de 2020 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Chizo.

**17. 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 cánon, otorgando plazos de pago 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.

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

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

**19. 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.