



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 SUPLENTE 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 junio de 2020 del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Nueva Vista (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 junio de 2020;
- los estados de resultados intermedios condensados por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas intermedios condensados por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2020;
- el estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses que terminó el 30 de junio 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 junio de 2020, que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

14 de agosto 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 SUPLENTE 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 junio de 2020 del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimento Nueva Vista (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 junio de 2020;
- los estados de resultados por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de seis meses que terminó el 30 de junio 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 Nueva Vista al 30 de junio de 2020, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

14 de agosto de 2020

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

	Nota	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO			
Efectivo	5	\$ 197.437	355.783
Cuentas por cobrar	6	99.519	10.000
Total activos corrientes		<u>296.956</u>	<u>365.783</u>
Propiedades de inversión	7 y 11	48.674.758	47.728.641
Total activos no corrientes		<u>48.674.758</u>	<u>47.728.641</u>
Total Activo		<u>48.971.714</u>	<u>48.094.424</u>
PASIVO			
Cuentas por pagar	8	82.925	77.352
Total pasivo corriente		<u>82.925</u>	<u>77.352</u>
Total Pasivo		<u>82.925</u>	<u>77.352</u>
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS			
Participaciones en fondos		32.160.044	32.160.044
Rendimientos abonados		15.857.028	13.988.449
Rendimientos del período		871.717	1.868.579
Total activos netos de los inversionistas	9	<u>48.888.789</u>	<u>48.017.072</u>
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ <u>48.971.714</u>	\$ <u>48.094.424</u>

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

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

(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto 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 NUEVA VISTA
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Resultados Intermedio Condensado
Por el período de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

		1 de enero a 30 de junio de 2020	1 de enero a 30 de junio de 2019	1 de abril a 30 junio de 2020	1 de abril a 30 junio de 2019
INGRESOS	Nota				
Ingresos por actividades ordinarias					
Arrendamientos de propiedades de inversión	10	\$ 819.272	838.002	394.967	421.114
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable	7 y 11	946.117	1.216.142	431.795	637.315
Financieros		3.580	1.591	1.612	663
Diversos		2	154	2	1
TOTAL INGRESOS		<u>1.768.971</u>	<u>2.055.889</u>	<u>828.376</u>	<u>1.059.093</u>
GASTOS					
Gastos financieros		6.937	7.084	3.309	2.824
Comisiones	12	386.829	320.603	198.943	185.738
Legales	7	366	82	366	61
Honorarios		15.239	19.196	7.762	8.477
Impuestos	7	313.294	334.620	285	-
Mantenimiento	7	5.313	11.604	186	8.613
Deterioro cuentas por cobrar	6	11.212	2	11.212	2
Seguros	7	-	95	-	-
Gastos diversos	13	158.064	170.153	77.606	96.941
TOTAL GASTOS		<u>897.254</u>	<u>863.439</u>	<u>299.669</u>	<u>302.656</u>
Rendimientos del periodo		<u>\$ 871.717</u>	<u>1.192.450</u>	<u>528.707</u>	<u>756.437</u>

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

Jaime Andrés Vanegas Niño
 Revisor Fiscal Suplente de Larraín Vial Colombia S.A.
 Comisionista de Bolsa
 T.P. 179676 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe de revisión del 14 de agosto 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 NUEVA VISTA
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 seis meses terminados el 30 de junio de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Rendimientos del período	Total activos netos de los inversionistas
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018		\$ <u>32.160.044</u>	<u>-</u>	<u>13.988.449</u>	<u>46.148.493</u>
Rendimientos periodos anteriores		-	13.988.449	(13.988.449)	-
Rendimientos del periodo		-	-	1.192.450	1.192.450
Saldo al final de 30 de junio de 2019		<u>32.160.044</u>	<u>13.988.449</u>	<u>1.192.450</u>	<u>47.340.943</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019	9	\$ <u>32.160.044</u>	<u>13.988.449</u>	<u>1.868.579</u>	<u>48.017.072</u>
Traslado de Rendimientos del periodos anteriores		-	1.868.579	(1.868.579)	-
Rendimientos del periodo		-	-	871.717	871.717
Saldo al final de 30 de junio de 2020	9	\$ <u>32.160.044</u>	<u>15.857.028</u>	<u>871.717</u>	<u>48.888.789</u>

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

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal Suplente de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto 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 NUEVA VISTA
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado
Por el período de seis meses terminados el 30 de junio de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Periodo de seis meses terminado al:	<u>Notas</u>	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Rendimientos del período		\$ 871.717	1.192.450
Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación			
Valoración propiedades de inversión, neto	7 y 11	(946.117)	(1.216.142)
Deterioro cuentas por cobrar	6	11.212	2
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(100.731)	(4.284)
Cuentas por pagar		5.573	78.772
		<u>(95.158)</u>	<u>74.488</u>
Flujo neto de efectivo (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>(158.346)</u>	<u>50.798</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo			
Efectivo al inicio del periodo		(158.346)	50.798
		355.783	146.078
Efectivo al final del periodo	5	<u>\$ 197.437</u>	<u>196.876</u>

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

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal Suplente de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2020)

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

Estados Financieros Intermedios Condensados del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur – Compartimento Nueva Vista administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó el 30 de junio de 2020.

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur –
Compartimento Nueva Vista**
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados
Al 30 de junio 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, Compartimiento Nueva Vista (el Fondo) inicio operaciones el 31 de octubre de 2018 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 es de capital privado debido a que al menos las dos terceras partes (2/3) de los aportes de los Inversionistas serán invertidos en la adquisición de participaciones en activos no inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE que tengan relación directa con los objetivos de inversión del Fondo.

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.

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.

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur –
Compartimento Nueva Vista
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 (NCIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes 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 críticos 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 4, 7 y 11

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.

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur –
Compartimento Nueva Vista
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
Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.	Modificación completa al marco conceptual anterior.	Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general. El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros. En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que 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 y pasivos 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.

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

RUBRO	NIVEL 2	TECNICA DE VALUACION PARA NIVEL 2	PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA
Propiedades de inversión	30 de junio de 2020 \$48.674.758 31 de diciembre de 2019 \$47.728.641	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones realizadas por peritos externos al Fondo, excepto para los bienes lote etapa 3 y Santa Lucía para los cuales se usa el método técnico – residual.	Precio de transacciones recientes realizadas. Análisis visual y comparación de características cualitativas del bien. Análisis cualitativo de condiciones socioeconómicas de la ubicación del bien. Para los bienes valorados por el método técnico – residual: Precios de reposición de elemento a nuevo.

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

5. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Bancolombia S.A. (1)	\$ 193.265	351.686
Banco Davivienda S.A.	4.172	4.097
Total	\$ 197.437	355.783

(1) La variación corresponde al flujo de operaciones del Fondo.

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

Entidad Financiera	Calidad Crediticia
Bancolombia S.A.	AAA
Banco Davivienda S.A.	AAA

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

6. CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

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

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	\$ 110.731	10.000
Deterioro de cuentas por cobrar (2)	(11.212)	-
Total	\$ 99.519	10.000

(1) Al 30 de junio de 2020 corresponde al saldo de 13 facturas del canon de arrendamiento de las propiedades de inversión del mes de abril y junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 corresponde al saldo de la factura No. 253 del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2019.

(2) El valor del deterioro registrado a corte de 30 de junio de 2020 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 junio 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.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.433.284	9.249.924
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	14.231.742	13.955.113
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	16.031.418	15.719.807
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.744.476	4.652.254
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	76.564	75.075
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.157.274	4.076.468
Total	\$ 48.674.758	47.728.641

Los últimos avalúos se realizaron el día 6 de diciembre de 2019 por el tercero ARBIVAL, entidad registrada en el Registro Nacional de Avaluadores con experiencia en la valuación de bienes inmuebles de Colombia.

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

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo al 30 de junio de 2020
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.249.924	183.360	9.433.284
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.955.113	276.629	14.231.742
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.719.807	311.611	16.031.418
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.652.254	92.222	4.744.476
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	75.075	1.489	76.564
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.076.468	80.806	4.157.274
Total	\$ 47.728.641	946.117	48.674.758

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2019:

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo al 30 de junio de 2019
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.050.785	239.035	9.289.820
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.635.086	360.108	13.995.194
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.181.328	400.946	15.582.274
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.323.741	114.193	4.437.934
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	69.774	1.842	71.616
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	3.787.162	100.018	3.887.180
Total	\$ 46.047.876	1.216.142	47.264.018

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

Las propiedades de inversión durante el periodo terminado al 30 de junio 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. Para el periodo terminado el 30 de junio de 2020 la evaluación de deterioro de estas propiedades se realizó comparando el valor en libros con el valor razonable y ninguna propiedad sufrió pérdida de valor.

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

		30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingreso por rentas	\$	819.272	838.002
Gastos Operacionales (1)		318.973	346.401

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

		30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Gastos legales	\$	366	82
Impuestos (1)		313.294	334.620
Seguros		-	95
Mantenimiento		5.313	11.604
Total	\$	<u>318.973</u>	<u>346.401</u>

(1) El saldo corresponde a los impuestos prediales que se originan durante el primer trimestre de cada periodo y al prorrateo de IVA del periodo 3.

8. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

		30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisiones (1)	\$	49.219	40.570
Impuestos (2)		33.706	36.782
Total	\$	<u>82.925</u>	<u>77.352</u>

(1) El siguiente es el detalle de las comisiones:

		30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisión de administración - Comisionista	\$	10.534	-
Comisión de gestión – Gestor Profesional (a)		38.685	40.570
Total	\$	<u>49.219</u>	<u>40.570</u>

(a) El saldo a 30 de junio de 2020 corresponde a las facturas del mes junio de 2020 y saldo al 31 de diciembre de 2019 corresponde a la factura por pagar al Gestor Profesional con la factura No. 1068 del mes de diciembre de 2019.

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

(2) El saldo a 30 de junio de 2020 corresponde a la retención en la fuente del periodo 6, e IVA del periodo 3 y el saldo a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la retención en la fuente por pagar del periodo 12 y el IVA del periodo 6.

9. ACTIVO 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 junio de 2020	15.201,717212	3.216.004,41	\$ 48.888.789
31 de diciembre de 2019	14.930,661195	3.216.004,41	\$ 48.017.072

10. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	1 de enero a 30 de junio de 2020	1 de enero a 30 de junio de 2019	1 de abril a 30 de junio de 2020	1 de abril a 30 de junio de 2019
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	\$ 538.846	507.541	268.829	257.356
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	148.039	156.376	61.335	78.320
2 Cajero Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	8.322	8.017	4.159	4.007
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	124.065	166.068	60.644	81.431
Total	\$ 819.272	838.002	394.967	421.114

11. INGRESOS POR VALORIZACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE

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

Los ingresos por valoración de las propiedades de inversión a valor razonable, corresponde al cambio presentado en la unidad de valor real (UVR), por los periodos de seis y tres meses terminados el:

	1 de enero al 30 de junio de 2020	1 de enero al 30 de junio de 2019	1 de abril al 30 de junio de 2020	1 de abril al 30 de junio de 2019
Valoración por re-expresión UVR \$	946.117	1.216.142	431.795	637.315
Total	\$ 946.117	1.216.142	431.795	637.315

12. COMISIONES

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

	1 de enero al 30 de junio de 2020	1 de enero al 30 de junio de 2019	1 de abril al 30 de junio de 2020	1 de abril al 30 de junio de 2019
Comisión administración - Comisionista	\$ 55.546	38.399	31.865	23.464
Comisión gestor profesional (1)	238.713	191.237	120.781	116.858
Comisión administración inmuebles (2)	92.570	90.967	46.297	45.416
Total	\$ 386.829	320.603	198.943	185.738

(1) El saldo al 30 de junio de 2020 corresponde a las comisiones de los seis periodos y el saldo a 30 de junio de 2019 corresponde a la comisión de cinco periodos.

(2) La comisión corresponde a la administración de los inmuebles a favor de Inversora Azur S.A.S. y Centro Logístico Bloc Port 1.

13. GASTOS DIVERSOS

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

1 de enero al 30 de junio de 2020	1 de enero al 30 de junio de 2019	1 de abril al 30 de junio de 2020	1 de abril al 30 de junio de 2019
--	--	--	--

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

Servicios públicos	\$	1.814	1.071	860	663
Útiles y papelería		-	60	-	60
Servicios de aseo y vigilancia (1)		153.219	167.001	76.745	96.217
Publicaciones		3.030	2.020	-	-
Ajuste a miles		1	1	1	1
Total	\$	158.064	170.153	77.606	96.941

(1) Corresponde al servicio de vigilancia para el Lote Santa Lucía a favor del tercero Seguridad la Heroica de Colombia LTDA.

14. CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur – Compartimento Nueva Vista.

15. 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% 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 Nueva Vista entre el 30 de junio de 2020 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal.

17. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 2 de julio de 2020, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros al corte del 30 de junio de 2020, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.