



**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 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 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.



## **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 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 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.



## **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 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 NUEVA VISTA**  
**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<br>de 2020 | 31 de diciembre de<br>2019 |
|---|--------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |        |                             |                            |
| Efectivo  | 5      | \$ 428.757                  | 355.783                    |
| Cuentas por cobrar  | 6      | 81.383                      | 10.000                     |
| Total activos corrientes                                  |        | <u>510.140</u>              | <u>365.783</u>             |
| Propiedades de inversión                                  | 7 y 11 | 48.409.734                  | 47.728.641                 |
| Total activos no corrientes                               |        | <u>48.409.734</u>           | <u>47.728.641</u>          |
| <b>Total Activo</b>                                       |        | <b><u>48.919.874</u></b>    | <b><u>48.094.424</u></b>   |
| <b>PASIVO</b>   |        |                             |                            |
| Cuentas por pagar   | 8      | 193.604                     | 77.352                     |
| Total pasivo corriente                                    |        | <u>193.604</u>              | <u>77.352</u>              |
| <b>Total Pasivo</b>                                       |        | <b><u>193.604</u></b>       | <b><u>77.352</u></b>       |
| <b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS</b>                |        |                             |                            |
| Participaciones en fondos                                 |        | 32.160.044                  | 32.160.044                 |
| Rendimientos abonados                                     |        | 15.857.028                  | 13.988.449                 |
| Rendimientos del periodo                                  |        | 709.198                     | 1.868.579                  |
| <b>Total activos netos de los inversionistas</b>          | 9      | <b><u>48.726.270</u></b>    | <b><u>48.017.072</u></b>   |
| <b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b> |        | <b>\$ <u>48.919.874</u></b> | <b><u>48.094.424</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 NUEVA VISTA  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**  
Estado de Resultados Intermedio Condensado  
Por los períodos 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<br>septiembre de 2020 | 1 de enero a 30 de<br>septiembre de 2019 | 1 de julio a 30<br>septiembre de 2020 | 1 de julio a 30<br>septiembre de 2019 |
|---|--------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>INGRESOS</b>   |        |  |  |                                       |                                       |
| <b>Ingresos por actividades ordinarias</b>                |        |  |  |                                       |                                       |
| Arrendamientos de propiedades de inversión                | 10     | \$ 1.221.707                             | 1.262.255                                | 402.435                               | 424.253                               |
| Valoración de propiedad de inversión a valor razonable    | 7 y 11 | 681.093                                  | 1.542.975                                | -                                     | 326.833                               |
| <b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>          |        | <b>1.902.800</b>                         | <b>2.805.230</b>                         | <b>402.435</b>                        | <b>751.086</b>                        |
| <b>Otros ingresos por actividades ordinarias</b>          |        |  |  |                                       |                                       |
| Financieros   |        | 4.543                                    | 2.789                                    | 961                                   | 1.194                                 |
| Diversos  |        | -  | 150                                      | -                                     | -                                     |
| <b>Total otros ingresos por actividades ordinarias</b>    |        | <b>4.543</b>                             | <b>2.939</b>                             | <b>961</b>                            | <b>1.194</b>                          |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                     |        | <b>1.907.343</b>                         | <b>2.808.169</b>                         | <b>403.396</b>                        | <b>752.280</b>                        |
| <b>GASTOS</b>   |        |  |  |                                       |                                       |
| Desvaloración de propiedad de inversión a valor razonable | 7 y 11 | -  | -  | 265.024                               | -                                     |
| Gastos financieros  |        | 9.563                                    | 11.400                                   | 2.626                                 | 4.316                                 |
| Comisiones  | 12     | 587.698                                  | 556.877                                  | 200.869                               | 236.274                               |
| Legales   | 7      | 579                                      | 82                                       | 213                                   | -                                     |
| Honorarios  |        | 23.000                                   | 26.674                                   | 7.761                                 | 7.478                                 |
| Impuestos   | 7      | 314.811                                  | 334.620                                  | 1.517                                 | -                                     |
| Mantenimiento   | 7      | 7.730                                    | 38.333                                   | 2.417                                 | 26.729                                |
| Deterioro cuentas por cobrar                              | 6      | 19.105                                   | 46                                       | 7.893                                 | 44                                    |
| Seguros   | 7      | -  | 95                                       | -                                     | -                                     |
| Gastos diversos   | 13     | 235.659                                  | 242.667                                  | 77.596                                | 72.515                                |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                       |        | <b>1.198.145</b>                         | <b>1.210.794</b>                         | <b>565.916</b>                        | <b>347.356</b>                        |
| <b>Rendimientos del periodo</b>                           |        | <b>\$ 709.198</b>                        | <b>1.597.375</b>                         | <b>(162.520)</b>                      | <b>404.924</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 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

|   | Nota | Participaciones<br>en fondos | Rendimientos<br>abonados | Rendimientos del<br>período | Total activos<br>netos de los<br>inversionistas |
|---|------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018</b>   |      | \$ <u>32.160.044</u>         | <u>-</u>                 | <u>13.988.449</u>           | <u>46.148.493</u>                               |
| Traslado de Rendimientos de periodos anteriores   |      | -                            | 13.988.449               | (13.988.449)                | -   |
| Rendimientos del periodo                          |      | -                            | -                        | 1.597.375                   | 1.597.375                                       |
| <b>Saldo al final de 30 de septiembre de 2019</b> |      | <u>32.160.044</u>            | <u>13.988.449</u>        | <u>1.597.375</u>            | <u>47.745.868</u>                               |
| <b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019</b>   | 9    | \$ <u>32.160.044</u>         | <u>13.988.449</u>        | <u>1.868.579</u>            | <u>48.017.072</u>                               |
| Traslado de Rendimientos de periodos anteriores   |      | -                            | 1.868.579                | (1.868.579)                 | -   |
| Rendimientos del periodo                          |      | -                            | -                        | 709.198                     | 709.198   |
| <b>Saldo al final de 30 de septiembre de 2020</b> | 9    | \$ <u>32.160.044</u>         | <u>15.857.028</u>        | <u>709.198</u>              | <u>48.726.270</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

**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 NUEVA VISTA  
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA  
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado  
Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| Periodo de nueve meses terminado al:  |              | 30 de septiembre<br>de 2020 | 30 de septiembre<br>de 2019 |
|---|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>Notas</u> |                             |                             |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>   |              |                             |                             |
| Rendimientos del período  |              | \$ 709.198                  | 1.597.375                   |
| Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo<br>neto provisto por las actividades de operación |              |                             |                             |
| Valoración propiedades de inversión, neto   | 7 y 11       | (681.093)                   | (1.542.975)                 |
| Deterioro cuentas por cobrar  | 6            | 19.105                      | 46                          |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>  |              |                             |                             |
| Cuentas por cobrar  |              | (90.488)                    | (8.610)                     |
| Cuentas por pagar   |              | 116.252                     | (37.860)                    |
|   |              | <u>25.764</u>               | <u>(46.470)</u>             |
| <b>Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación</b>   |              | <u>72.974</u>               | <u>7.976</u>                |
| <b>Aumento neto de efectivo</b>   |              | 72.974                      | 7.976                       |
| Efectivo al inicio del periodo  |              | 355.783                     | 146.078                     |
| <b>Efectivo al final del periodo</b>  | 5            | <u>\$ 428.757</u>           | <u>154.054</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

**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 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 septiembre 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 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, 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.

### **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 Nueva Vista  
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, 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.

| <b>NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA</b>  | <b>TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA</b>                  | <b>DETALLE</b>   |
|---|---|--|
| Marco conceptual para la información financiera –<br>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.<br>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 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   |
|---|---|---|
|   |   | de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.<br><br>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.<br>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.

| RUBRO                    | NIVEL 2   | TECNICA DE VALUACION PARA NIVEL 2   | PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA   |
|--------------------------|---|---|--|
| Propiedades de inversión | <b>30 de septiembre de 2020</b><br>\$48.409.734 | Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones realizadas por peritos externos al | Precio de transacciones recientes realizadas.<br><br>Análisis visual y comparación de características cualitativas del bien. |

**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   |
|-------|--|--|--|
|       | <b>31 de diciembre de 2019</b><br>\$47.728.641 | Fondo, excepto para los bienes lote etapa 3 y Santa Lucía para los cuales se usa el método técnico – residual. | Análisis cualitativo de condiciones socioeconómicas de la ubicación del bien.<br><br>Para los bienes valorados por el método técnico – residual:<br><br>Precios de reposición de elemento a nuevo. |

Entre el 30 de septiembre 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 septiembre<br>de 2020 | 31 de diciembre<br>de 2019 |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Bancolombia S.A. (1)  | \$ 421.292                  | 351.686                    |
| Banco Davivienda S.A. | 7.465                       | 4.097                      |
| <b>Total</b>          | <b>\$ 428.757</b>           | <b>355.783</b>             |

(1) La variación corresponde al flujo de operaciones 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 |
|-----------------------|--------------------|
| Bancolombia S.A.      | AAA                |
| Banco Davivienda S.A. | AAA                |

Al 30 de septiembre 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:

|                                     | 30 de septiembre<br>de 2020 | 31 de diciembre<br>de 2019 |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Arrendamientos (1)                  | \$ 99.695                   | 10.000                     |
| Impuestos (2)                       | 793                         | -                          |
| Deterioro de cuentas por cobrar (3) | (19.105)                    | -                          |
| <b>Total</b>                        | <b>\$ 81.383</b>            | <b>10.000</b>              |

**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**

- (1) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde al saldo de 21 facturas del canon de arrendamiento de las propiedades de inversión de los meses de abril a septiembre de 2020, esto debido a los acuerdos de ampliación de plazos en los pagos de los cánones de arrendamiento firmados con algunos arrendatarios, los cuales se tienen establecidos para recibir el pago en el cuarto trimestre 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 saldo corresponde al impuesto de retención de IVA que se declara en el periodo 5.
- (3) El valor del deterioro registrado a corte de 30 de septiembre 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 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.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

|  | <b>30 de septiembre<br/>de 2020</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2019</b> |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| Lote Santa Lucía – Cartagena   | \$ 9.381.921                        | 9.249.924                          |
| Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico<br>Bloc Port – Cartagena                     | 14.154.253                          | 13.955.113                         |
| Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico<br>Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas | 15.944.130                          | 15.719.807                         |
| 10 Locales Centro Empresarial y Logístico<br>Bloc Port Etapa 1 – Cartagena               | 4.718.643                           | 4.652.254                          |
| 2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc<br>Port Etapa 1 – Cartagena                | 76.145                              | 75.075                             |
| 9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico<br>Bloc Port Etapa 1 – Cartagena               | 4.134.642                           | 4.076.468                          |
| <b>Total</b>   | <b>\$ <u>48.409.734</u></b>         | <b><u>47.728.641</u></b>           |

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 septiembre 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<br>diciembre de<br>2019 | Valorización por<br>Re-expresión<br>UVR | Saldo al 30 de<br>septiembre de<br>2020 |
|---|--|---|---|
| Lote Santa Lucía – Cartagena  | \$ 9.249.924                           | 131.997                                 | 9.381.921                               |
| Lote Etapa 3 Centro Empresarial<br>y Logístico Bloc Port - Cartagena                        | 13.955.113                             | 199.140                                 | 14.154.253                              |
| Lote Etapa 4 Centro Empresarial<br>y Logístico Bloc Port - Cartagena<br>Oficina y 6 Bodegas | 15.719.807                             | 224.323                                 | 15.944.130                              |
| 10 Locales Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 -<br>Cartagena               | 4.652.254                              | 66.389                                  | 4.718.643                               |
| 2 Cajeros Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 -<br>Cartagena                | 75.075                                 | 1.070                                   | 76.145                                  |
| 9 Oficinas Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 -<br>Cartagena               | 4.076.468                              | 58.174                                  | 4.134.642                               |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 47.728.641</b>                   | <b>681.093</b>                          | <b>48.409.734</b>                       |

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

|   | Saldo al 31 de<br>diciembre de<br>2018 | Valorización<br>por Re-<br>expresión UVR | Saldo al 30 de<br>septiembre de<br>2019 |
|---|--|--|---|
| Lote Santa Lucía – Cartagena  | \$ 9.050.785                           | 303.274                                  | 9.354.059                               |
| Lote Etapa 3 Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port – Cartagena                        | 13.635.086                             | 456.885                                  | 14.091.971                              |
| Lote Etapa 4 Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port - Cartagena<br>Oficina y 6 Bodegas | 15.181.328                             | 508.697                                  | 15.690.025                              |
| 10 Locales Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 –<br>Cartagena               | 4.323.741                              | 144.880                                  | 4.468.621                               |
| 2 Cajeros Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 –<br>Cartagena                | 69.774                                 | 2.339                                    | 72.113                                  |
| 9 Oficinas Centro Empresarial y<br>Logístico Bloc Port Etapa 1 –<br>Cartagena               | 3.787.162                              | 126.900                                  | 3.914.062                               |
| <b>Total</b>  | <b>\$ 46.047.876</b>                   | <b>1.542.975</b>                         | <b>47.590.851</b>                       |

**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 septiembre 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 septiembre 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:

|                          | <b>30 de septiembre<br/>de 2020</b> | <b>30 de septiembre<br/>de 2019</b> |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ingreso por rentas       | \$ 1.221.707                        | 1.262.255                           |
| Gastos Operacionales (1) | 323.120                             | 373.130                             |

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

|                | <b>30 de septiembre<br/>de 2020</b> | <b>30 de septiembre<br/>de 2019</b> |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gastos legales | \$ 579                              | 82                                  |
| Impuestos (1)  | 314.811                             | 334.620                             |
| Seguros        | -                                   | 95                                  |
| Mantenimiento  | 7.730                               | 38.333                              |
| <b>Total</b>   | <b>\$ 323.120</b>                   | <b>373.130</b>                      |

(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:

|                | <b>30 de septiembre<br/>de 2020</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2019</b> |
|----------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Comisiones (1) | \$ 171.638                          | 40.570                             |
| Impuestos (2)  | 21.966                              | 36.782                             |
| <b>Total</b>   | <b>\$ 193.604</b>                   | <b>77.352</b>                      |

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

|   | <b>30 de septiembre<br/>de 2020</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2019</b> |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| Comisión de administración - Comisionista       | \$ 10.533                           | -                                  |
| Comisión de gestión – Gestor Profesional<br>(a) | 161.105                             | 40.570                             |
| <b>Total</b>                                    | <b>\$ 171.638</b>                   | <b>40.570</b>                      |

(a) El saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponde a las facturas del mes junio a septiembre de 2020, las cuales se esperan cancelar antes del 31 de diciembre 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**

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.

(2) El saldo a 30 de septiembre de 2020 corresponde a la retención en la fuente del periodo 9, e IVA del periodo 5 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<br>(en Pesos) | Número de<br>Unidades | Valor Cierre<br>Fondo |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | (A)                              | (B)                   | (A) * (B)             |
| 30 de septiembre de 2020 | 15.151,182547                    | 3.216.004,41          | \$ 48.726.270         |
| 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 nueve y tres meses terminados el:

|   | 1 de enero a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2020 | 1 de enero a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2019 | 1 de julio a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2020 | 1 de julio a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2019 |
|---|--|--|--|--|
| Lote Etapa 4<br>Centro<br>Empresarial y<br>Logístico Bloc Port<br>- Cartagena<br>Oficina y 6<br>Bodegas | \$ 798.402                                     | 769.736  | 259.556  | 262.195  |
| 10 Locales Centro<br>Empresarial y<br>Logístico Bloc Port<br>Etapa 1 –<br>Cartagena                     | 224.727  | 241.023  | 76.688   | 84.647   |
| 2 Cajero Centro<br>Empresarial y<br>Logístico Bloc Port<br>Etapa 1 –<br>Cartagena                       | 12.482   | 12.025   | 4.160  | 4.008  |
| 9 Oficinas Centro<br>Empresarial y<br>Logístico Bloc Port<br>Etapa 1 –<br>Cartagena                     | 186.096  | 239.471  | 62.031   | 73.403   |
| <b>Total</b>  | <b>\$ <u>1.221.707</u></b>                     | <b><u>1.262.255</u></b>                        | <b><u>402.435</u></b>                          | <b><u>424.253</u></b>                          |

**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**

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

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

|  | <b>1 de enero<br/>a 30 de<br/>septiembre<br/>de 2020</b> | <b>1 de enero<br/>a 30 de<br/>septiembre<br/>de 2019</b> | <b>1 de julio a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2020</b> | <b>1 de julio a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2019</b> |
|--|--|--|--|--|
| Valoración<br>(Desvalorización) por re-<br>expresión UVR | \$ 681.093   | 1.542.975  | (265.024)  | 326.833  |
| <b>Total</b>   | <b>\$ <u>681.093</u></b>                                 | <b><u>1.542.975</u></b>                                  | <b><u>(265.024)</u></b>                                  | <b><u>326.833</u></b>                                    |

Durante el tercer trimestre del año 2020 el Banco de la Republica certificó una variación negativa en la UVR originando una desvalorización por \$265.024 en las propiedades de inversión.

**12. COMISIONES**

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

|   | <b>1 de enero a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2020</b> | <b>1 de enero a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2019</b> | <b>1 de julio a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2020</b> | <b>1 de julio a<br/>30 de<br/>septiembre<br/>de 2019</b> |
|---|--|--|--|--|
| Comisión<br>administración – \$             | 87.150   | 70.276   | 31.604   | 31.877   |
| Comisionista                                |  |  |  |  |
| Comisión gestor<br>profesional              | 361.132  | 349.986  | 122.419  | 158.749  |
| Comisión<br>administración<br>inmuebles (1) | 139.416  | 136.615  | 46.846   | 45.648   |
| <b>Total</b>                                | <b>\$ <u>587.698</u></b>                                 | <b><u>556.877</u></b>                                    | <b><u>200.869</u></b>                                    | <b><u>236.274</u></b>                                    |

(1) 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 nueve y tres meses terminados el:

**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**

|                                    | 1 de enero a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2020 | 1 de enero a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2019 | 1 de julio a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2020 | 1 de julio a<br>30 de<br>septiembre<br>de 2019 |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| Servicios públicos (1)             | \$ 2.821                                       | 1.440  | 1.007  | 369  |
| Útiles y papelería                 | -  | 60   | -  | -  |
| Servicios de aseo y vigilancia (2) | 229.808  | 239.147  | 76.589   | 72.146   |
| Publicaciones                      | 3.030  | 2.020  | -  | -  |
| <b>Total</b>                       | <b>\$ <u>235.659</u></b>                       | <b><u>242.667</u></b>                          | <b><u>77.596</u></b>                           | <b><u>72.515</u></b>                           |

(1) La variación se presenta por el gasto de servicios públicos que tiene que asumir el Fondo por los inmuebles que no están arrendados.

(2) 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 septiembre 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% y facilidades de pago del valor del canon hasta 31 de diciembre de 2020, a través de la ampliación de plazos. 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 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.