



**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 DE LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA SOBRE EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR - COMPARTIMENTO NUEVA VISTA EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7. DEL CAPITULO 3, TITULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR EXTERNA 029 DE 2014**

Señores Accionistas  
Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa:

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**Opinión**

He auditado los estados financieros 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), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de resultado integral, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo, administrado por la Comisionista, al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

**Bases para la opinión**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto al Fondo, administrado por la Comisionista, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros

KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificada y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

KPMG S.A.S.  
Nit 860.000.846 - 4





establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### **Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el año-terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público, miembro de KPMG S.A.S., quien en su informe de fecha 27 de febrero de 2020, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

### **Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Comisionista que administra el Fondo en relación con los estados financieros**

La administración de la Comisionista es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad del Fondo, administrado por la Comisionista, para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad del mismo y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Comisionista son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

### **Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:



- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno del Fondo, administrado por la Comisionista, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2020:

- a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada por la Comisionista conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares de la Comisionista se ajustan al reglamento del Fondo.



- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) En la Comisionista, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Comisionista que administra el Fondo, de fecha 24 de febrero de 2021.

Lilian Fernanda Correa Ramírez  
Revisor Fiscal de Larraín Vial Colombia S.A.  
Comisionista de Bolsa  
T.P. 158538 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

24 de febrero de 2021

**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**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo	7	\$ 432.629	355.783
Cuentas por cobrar	8	<u>24.928</u>	<u>10.000</u>
Total activos corrientes		<u>457.557</u>	<u>365.783</u>
Propiedades de inversión	9 y 13	<u>48.972.199</u>	<u>47.728.641</u>
Total activos no corrientes		<u>48.972.199</u>	<u>47.728.641</u>
<b>Total Activo</b>		<b><u>49.429.756</u></b>	<b><u>48.094.424</u></b>
<b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	10	<u>82.583</u>	<u>77.352</u>
Total pasivo corriente		<u>82.583</u>	<u>77.352</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>82.583</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 período		<u>1.330.101</u>	<u>1.868.579</u>
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>	11	<b><u>49.347.173</u></b>	<b><u>48.017.072</u></b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ <u>49.429.756</u></b>	<b><u>48.094.424</u></b>

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

**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 del 24 de febrero de 2021)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros 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  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Años terminados al 31 de diciembre de:		2020	2019
	<b>Nota</b>		
<b>INGRESOS</b>			
<b>Ingresos por actividades ordinarias</b>			
Arrendamientos de propiedades de inversión	9 Y 12	\$ 1.616.026	1.688.130
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable	9 y 13	1.243.558	1.680.765
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>2.859.584</u>	<u>3.368.895</u>
<b>Otros ingresos por actividades ordinarias</b>			
Financieros		5.516	4.354
Diversos		-	157
Total otros ingresos por actividades ordinarias		<u>5.516</u>	<u>4.511</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b><u>2.865.100</u></b>	<b><u>3.373.406</u></b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos financieros		13.981	15.932
Comisiones	14	789.030	745.477
Legales	9	9.071	105
Honorarios		32.362	37.336
Impuestos	15	314.811	334.620
Mantenimiento	9	47.555	41.925
Deterioro cuentas por cobrar	8	571	-
Seguros	9	14.134	13.979
Gastos diversos	16	313.484	315.453
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b><u>1.534.999</u></b>	<b><u>1.504.827</u></b>
<b>Rendimientos del periodo</b>		<b>\$ <u>1.330.101</u></b>	<b><u>1.868.579</u></b>

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

**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 del 24 de febrero de 2021)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros 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**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Rendimientos del período	Total activos netos de los inversionistas
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2019</b>		\$ <u><b>32.160.044</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>13.988.449</b></u>	<u><b>46.148.493</b></u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores		-	13.988.449	(13.988.449)	-
Rendimientos del periodo		-	-	1.868.579	1.868.579
<b>Saldo al final de 31 de diciembre de 2019</b>		<u><b>32.160.044</b></u>	<u><b>13.988.449</b></u>	<u><b>1.868.579</b></u>	<u><b>48.017.072</b></u>
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2020</b>	11	\$ <u><b>32.160.044</b></u>	<u><b>13.988.449</b></u>	<u><b>1.868.579</b></u>	<u><b>48.017.072</b></u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores		-	1.868.579	(1.868.579)	-
Rendimientos del periodo		-	-	1.330.101	1.330.101
<b>Saldo al final de 31 de diciembre de 2020</b>	11	\$ <u><b>32.160.044</b></u>	<u><b>15.857.028</b></u>	<u><b>1.330.101</b></u>	<u><b>49.347.173</b></u>

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

**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 del 24 de febrero de 2021)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros 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  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Años terminados al 31 de diciembre de:	<u>Notas</u>	2020	2019
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Rendimientos del período	\$	1.330.101	1.868.579
Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Valoración propiedades de inversión, neto	9 y 13	(1.243.558)	(1.680.765)
Deterioro cuentas por cobrar	8	571	-
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar		(15.499)	55.732
Cuentas por pagar		5.231	(33.841)
		<u>(10.268)</u>	<u>21.891</u>
<b>Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación</b>		<u>76.846</u>	<u>209.705</u>
<b>Aumento neto de efectivo</b>			
Efectivo al inicio del período		76.846	209.705
		355.783	146.078
<b>Efectivo al final del período</b>	7	<u>\$ 432.629</u>	<u>355.783</u>

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

**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 del 24 de febrero de 2021)

(\*) "Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros 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 Nueva Vista administrado por Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2020.**

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

Al 31 de diciembre 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 es cerrado en la medida que no permite a los inversionistas redimir sus derechos antes del vencimiento del plazo previsto para la duración del correspondiente Compartimiento o del Fondo sin perjuicio de las redenciones anticipadas de unidades permitidas en el Reglamento.

El Fondo es de largo plazo por cuanto la duración estimada del mismo es de quince (15) años, contados a partir del día en que inició operaciones.

El Fondo es de rentabilidad variable debido a que sus resultados dependen del desempeño de las inversiones. Los inversionistas entienden que independientemente del Compartimiento al que se vinculen: (i) es muy probable que no todos los proyectos donde se invierta tengan resultados exitosos y, como consecuencia, el valor de las unidades de participación se puede ver afectado; (ii) no existe garantía alguna de rendimientos; (iii) pueden perder todo o parte de su inversión; y (iv) los rendimientos se determinarán con base en las utilidades que se generen de los proyectos y del valor de venta de los mismos.

El perfil de riesgo del Fondo es alto por cuanto realiza inversiones principalmente en el desarrollo de proyectos y/o activos inmobiliarios, derechos de contenido económico, sociedades, patrimonios y/o empresas que no se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) siempre y cuando el objeto de estos se encuentra relacionado con el objeto de inversión del Fondo, y cuyos resultados no están garantizados.

El Gestor Profesional del Fondo es la sociedad Inversiones Mitecol LTD. domiciliada en Barbados.

Las obligaciones que adquiere la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado y así se evaluará su desempeño y se determinará su responsabilidad. Por consiguiente, la Sociedad Administradora no garantiza o se compromete a que su gestión producirá un resultado financiero o comercial positivo y los inversionistas aceptan y entienden que podrán

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - Compartimiento Nueva Vista**

**Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa  
Notas a los Estados Financieros**

perder el cien por ciento (100%) de los recursos aportados al Fondo. Los aportes entregados por los inversionistas al Compartimiento no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora o para el Gestor Profesional las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza.

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, oficina 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 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, 2270 de 2019 y 1432 de 2020. 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 al segundo semestre de 2018 y la incorporación de la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Reducciones del Alquiler relacionadas con el Covid – 19 emitida en 2020.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros 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 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 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.

**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**

**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, 9 y 14
- Deterioro cuentas por cobrar Nota 3.2 y 8

**2.4 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros 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**

Las políticas contables y las bases establecidas en los siguientes numerales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF).

**3.1 Efectivo**

El efectivo corresponde al rubro de depósitos en bancos.

**Deterioro**

Las partidas conciliatorias bancarias mayores a 60 días serán objeto de estimaciones de deterioro cuando el Fondo considere que sean susceptibles de pérdida futura teniendo en cuenta aquellas que presentan alta posibilidad de pérdida de acuerdo con el análisis y probabilidad de recuperación de la misma.

**3.2 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo de la transacción que sería el mismo valor razonable del título, después del reconocimiento inicial, y antes de cumplir vencimientos de doce meses se medirán por el valor razonable que será el mismo valor de reconocimiento inicial, si tienen vencimiento superior a los doce meses estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

**Deterioro del valor de las Cuentas por Cobrar**

El deterioro de las cuentas por cobrar se realiza de acuerdo con el modelo de pérdida esperada el cual se ve afectado por el riesgo de incobrabilidad dependiendo de la calificación que resulte de un análisis cuyas variables se presentan a continuación:

**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**

- a. **Moras:** hace referencia específica al número de veces en las que el cliente ha caído en mora de más de 30 días en una cuenta de la comisionista, iniciará con un puntaje general de 100 el cual se irá descontando en múltiplos de 10 por cada una de las veces en las que el cliente entre en mora con la factura más antigua, en el caso de consumir los 100 puntos iniciales se procederá a modificar su participación proporcional en el modelo, así: inicia con una participación proporcional del 15%, en el momento de consumir la totalidad de los 100 puntos se incrementará al 50%, tomando esta diferencia proporcionalmente de los demás componentes, aplica para el primer periodo contable o intermedio en el que suceda, si para el siguiente periodo contable o intermedio en el que se vayan a presentar estados financieros no se han presentado situaciones que reviertan dicha situación se otorgará un 25% adicional para completar un 75% de peso relativo dentro del modelo, igualmente para el siguiente periodo contable o intermedio que se presente si no se evidencian situaciones que permitan inferir un cambio esta recibirá un 25% adicional el cual dejará esta variable como única variable y llevará el instrumento al deterioro total.
- b. **Negación:** Se considerará negación en caso que el tercero asevere no tener conocimiento de la deuda mantenida para con la comisionista, igualmente iniciará con un puntaje general de 100 el cual se irá descontando en múltiplos de 10 por cada una de las veces en las que el cliente niegue cada una de las cuentas por cobrar, tendrá un peso ponderado dentro del indicador del 50%, este se verá afectado dependiendo de las situaciones que se presenten en el punto (a) del presente modelo.
- c. **Reputación:** se establecerá el puntaje de acuerdo con la validación de las referencias que se tengan del cliente en el momento de su creación, estas igualmente empezarán con un puntaje de 100 y se verán afectadas en múltiplos de 25 por cada referencia negativa que se tenga, tendrá un peso ponderado dentro del indicador del 10%, este se verá afectado dependiendo de las situaciones que se presenten en el punto (a) del presente modelo.
- d. **Situación económica:** Corresponderá a la evaluación de noticias y eventos de amplio conocimiento que puedan afectar negativamente la posibilidad de que el tercero realice el pago de sus obligaciones del Fondo, tendrá un peso ponderado dentro del indicador del 10%, este se verá afectado dependiendo de las situaciones que se presenten en el punto (a) del presente modelo.

La evaluación y la combinación de las anteriores variables darán como resultado el valor que se considerará recuperable, Así la fórmula es como se presenta a continuación:

$$(1-(a+b+c+d)) * 100$$

Este modelo se aplica a cada uno de los instrumentos que se tengan con cada uno de los terceros del Fondo ya que el análisis se realiza por tercero y no por instrumento.

### **3.3 Propiedades de Inversión**

El Fondo reconoce como propiedades de inversión aquellos inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir plusvalía en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable, con cambios en resultados.

**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**

<b>Clasificación</b>	<b>Plazo</b>	<b>Características</b>	<b>Valoración</b>	<b>Contabilización</b>
Propiedades de Inversión	Sin plazo	Bienes inmuebles, para obtener rentas.	<p>El activo luego de su reconocimiento inicial el cual será por el valor de la transacción, será convertido a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), para realizar la actualización permanente del valor se usará la variación de dicho índice.</p> <p>Así mismo y para conservar actualizado el valor de las propiedades de inversión se realizará avalúo técnico de los inmuebles el cual en ningún caso puede superar los doce (12) meses de vigencia.</p>	El cambio en la valoración de las propiedades de inversión se registrará en la cuenta de propiedades de inversión contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

**Deterioro**

Las propiedades de inversión, al estar medidos a su valor razonable, en caso de aparecer cualquier indicador de deterioro, el mismo estará asumido en su totalidad por el valor razonable de la propiedad de inversión que se encuentra en el Fondo.

**3.4 Arrendamiento operativo**

El Fondo presentará en su balance, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes, en este caso el arrendamiento de las propiedades de inversión. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, cuando se presenten, se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

**3.5 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comprenden principalmente las comisiones y honorarios, proveedores e impuestos, incurridos en el desarrollo del objeto del Fondo. Los gastos, generados de estas cuentas por pagar, se contabilizarán y afectarán el valor del Fondo de manera diaria o según lo establezca el reglamento.

**Medición Inicial y Posterior**

El Fondo medirá las cuentas por pagar en su medición inicial y posterior por el valor de la transacción.

**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**

**3.6 Activos netos de los Inversionistas**

De acuerdo con el reglamento del Fondo, este está diseñado para Inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo.

- a) El valor del Compartimento se determinará de manera diaria y será expresado en pesos colombianos.
- b) El valor de la Unidad de Participación para cada Compartimento se establecerá diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al cierre de operaciones del día anterior, y el resultado será el valor de la Unidad de Participación vigente para el día, de manera que los rendimientos netos, las valorizaciones de los inmuebles o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de la misma.
- c) Los gastos a cargo de cada uno de los Compartimentos, entendiéndose que cuando sean claramente identificables a un Compartimento se cargarán al mismo y cuando no, se distribuirán a prorrata entre los Compartimentos según sea su nivel de activos. Los gastos enunciados, se cancelarán de acuerdo con la exigibilidad de la obligación y su preferencia o prelación para el pago estará dada así: prioritariamente para el pago de las obligaciones con entidades estatales, luego con entidades financieras y finalmente para las demás obligaciones, de acuerdo a la fecha en que deba efectuarse el pago; por lo tanto, se contabilizarán y afectarán al Fondo y/o los Compartimentos de acuerdo con el principio de causación.

**3.7 Ingresos**

**3.7.1 Flujos de Ingresos**

El Fondo genera ingresos principalmente a partir de las actividades de arrendamiento y valoración de las propiedades de inversión; otras fuentes de ingresos incluyen a los ingresos financieros.

**3.7.2 Desagregación de ingresos de contratos con clientes**

<b>Tipo de categoría</b>	
Tipo de servicios	Arrendamientos
Región geográfica	Cartagena de Indias-Colombia
Mercado	Personas Naturales y Jurídicas
Tipos de Contrato	Comerciales de precio fijo y tiempo determinado
Duración del contrato	De largo plazo
Oportunidad de la transferencia de servicios	Servicios transferidos a clientes a través del tiempo
Canales de venta	Servicios ofertados mediante propuesta comercial por parte del Gestor a los clientes.

**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**

**3.7.3 Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimientos de ingresos**

La medición del ingreso de arrendamiento es basada en las consideraciones establecidas en los contratos con clientes. El Fondo reconoce el ingreso cuando transfiere el control sobre los bienes o servicios al cliente.

La siguiente tabla provee información sobre la naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyendo términos de pagos significativos y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionados.

<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Naturaleza y oportunidad de satisfacción de obligaciones de desempeño, incluyendo términos significativos de pago</b>	<b>Políticas de Reconocimiento de ingresos</b>
Arrendamientos	La obligación de desempeño se cumple en la medida en que el cliente usufructa los inmuebles del Fondo. Normalmente se hace cobro anticipado por cuanto el ingreso se hace efectivo a principio de cada mes y al final del periodo sobre el que se informa, no hay incertidumbres acerca de la información reflejada en los estados financieros.	Los recursos percibidos por concepto de arrendamiento de los inmuebles deben registrarse en alcúotas lineales diarias, de acuerdo al número de días del mes correspondiente. Si se tratara de un arriendo recibido por anticipado se contabilizará por ingresos percibidos por anticipado con la correspondiente contrapartida de este registro contable en el disponible.

**3.8 Gastos**

El Fondo reconoce sus gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos en tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Por la administración del Fondo, la Sociedad Comisionista tendrá derecho a una remuneración del 0,20% efectivo anual, la cual será liquidada mensualmente, en proporción a los activos administrados del Compartimento y pagada a la Sociedad Administradora de los recursos del mismo, de manera mensual vencida. En todo caso, el monto mensual de comisión por administración a favor de la Sociedad Administradora no podrá ser inferior a 7.5 SMLMV + IVA, por cada compartimento en operación.

La Sociedad Inversiones Mitecol LTD, en su calidad de Gestor Profesional, tendrá derecho a una comisión equivalente al 2.00% anual más IVA de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento y sus adendos, liquidada sobre el valor de neto de los activos administrados. Dicha remuneración será liquidada mensualmente, en proporción a los activos del Compartimento y pagada al Gestor Profesional de los recursos de cada Compartimento, de manera mensual vencida.



**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**

Adicionalmente, el Gestor Profesional tendrá derecho a una comisión de éxito por su gestión, en cada compartimento, correspondiente al 20% del exceso de rendimientos netos para los inversionistas del respectivo compartimento, a partir de un rendimiento sobre IPC+5.6% EA, liquidados anualmente según el cambio en el valor del compartimento de un año al siguiente.

### **3.9 Impuestos**

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo de Capital Privado no es contribuyente del impuesto de renta y complementarios según el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, ni contribuyente del impuesto de industria y comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio de conformidad con el artículo 598 del Estatuto Tributario. El Fondo de Capital Privado efectúa la retención en la fuente sobre los rendimientos entregados a los inversionistas según el artículo 368-1 del Estatuto Tributario.

### **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.

<b>RUBRO</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>TECNICA DE VALUACION PARA NIVEL 2</b>	<b>PRINCIPALES DATOS DE ENTRADA</b>
Propiedades de inversión	<b>31 de diciembre de 2020</b> \$48.972.199  <b>31 de diciembre de 2019</b> \$47.728.641	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones realizadas por peritos externos a la Compañía, excepto para los bienes lote etapa 3 y Santa Lucia 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.

**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**

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

**5. NORMAS Y ENMIENDAS**

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 1432 de 2020, se relacionan a continuación las enmiendas emitidas por el IASB durante los años 2019 y 2020; algunas de ellas entraron en vigor a nivel internacional a partir del 1 de enero de 2020 y 2021 y otras entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2022 y 2023. Estas normas aún no han sido adoptadas en Colombia, El impacto de estas enmiendas e interpretaciones está en proceso de evaluación por parte del Fondo; no obstante, no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros.

<b>NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA</b>	<b>DETALLE</b>
NIC 1 – Presentación de estados financieros.	Se realizan modificaciones relacionadas con las clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes.	Dicha enmienda fue emitida en enero de 2020 y posteriormente modificada en julio de 2020. Modifica el requerimiento para clasificar un pasivo como corriente, al establecer que un pasivo se clasifica como corriente cuando “no tiene el derecho al final del periodo sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa”. Aclara en el adicionado párrafo 72A que “el derecho de una entidad a diferir la liquidación de un pasivo por al menos doce meses después del periodo sobre el que se informa debe ser sustancial y, como ilustran los párrafos 73 a 75, debe existir al final del periodo sobre el que se informa”. La enmienda aplica a partir de enero 1 de 2023 y se permite su aplicación anticipada. El efecto de la aplicación sobre la información comparativa se realizará de forma retroactiva.

**6. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO**

En desarrollo de la actividad de administración del Fondo de capital privado Azur Compartimento Nueva Vista (El Fondo), Larraín Vial S.A., como sociedad administradora gestionó los riesgos inherentes al Fondo e incorpora la actividad en el sistema de gestión integral de riesgos de la Comisionista, en las etapas de identificación, medición, control, monitoreo y reporte, lo cual incluye al Sistema de Atención al Consumidor Financiero.

**Sistema de administración de riesgo de mercado –SARM**

El riesgo de mercado lo constituye la posibilidad que se tiene de incurrir en pérdidas asociadas a cambios en los factores de riesgo que influyen sobre la valoración de los portafolios como las tasas de interés, los precios de los activos y las monedas en donde se mantienen posiciones.

La Comisionista para la gestión de riesgo de mercado del fondo implementó la estructura necesaria para ejecutar las metodologías establecidas en el Capítulo XXI, anexo 2, de la

**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**

Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo acorde a las políticas establecidas en el Reglamento, no registro inversiones que conllevaron al cálculo de valor en riesgo mercado.

**Sistema de administración de riesgo de liquidez –SARL**

El riesgo de liquidez está asociado a la pérdida potencial derivada de vender activos a un precio menor al considerado “justo” para cumplir obligaciones de corto plazo. Esto se derivaría en la contingencia de no estar en capacidad de cumplir con las obligaciones propias de cada uno de los productos o portafolios debido a la insuficiencia de recursos líquidos.

En lo que respecta a Riesgo de Liquidez, Larraín Vial como Administradora del Fondo Azur Compartimento Nueva Vista, implementó un modelo interno, el cual permitió estimar en una banda de tiempo de 7 días, el monto mínimo diario de recursos líquidos, que el fondo requiere mantener para cumplir de manera oportuna de sus compromisos de pago (flujo de caja netos negativos) sin incurrir costos financieros excesivos. Como resultado del monitoreo se muestra en el siguiente cuadro:

2020

<b>Clasificación</b>	<b>Niveles Requerimiento de Liquidez</b>	<b>Requerimiento Liquidez/Recursos</b>
Verde	< 50% de los Act Disponibles	99,59%
Amarillo	Entre 50% y 70% de los Act Disponibles	0,41%
Naranja	> 70% de los Act Disponibles	0,00%
Rojo	> 100% de los Act Disponibles	0,00%

2019

<b>Clasificación</b>	<b>Niveles Requerimiento de Liquidez</b>	<b>Requerimiento Liquidez/Recursos</b>
Verde	< 50% de los Act Disponibles	96,73%
Amarillo	Entre 50% y 70% de los Act Disponibles	1,63%
Naranja	> 70% de los Act Disponibles	1,63%
Rojo	> 100% de los Act Disponibles	0,00%

La Gerencia de Riesgos reportó el resultado del monitoreo diario del indicador de liquidez a Presidencia de la Sociedad Comisionista, así mismo reporto mensualmente al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

En cuanto a las inversiones del Fondo de Capital Privado Azur Compartimento Nueva Vista estas se rigen por la política de inversión que contractualmente se pactó con el cliente y se suscribió ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

El riesgo de contraparte asociado en este tipo de inversiones se tuvo en cuenta lo establecido en el marco normativo vigente.

**Riesgo operacional**

La sociedad administradora, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) implementado de acuerdo a los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado en la Gerencia de Riesgo.

Durante el año 2020 la sociedad administradora realizó la revisión y actualización de la metodología de medición de riesgos a nivel de frecuencia e impacto y los aplicó a cada uno

**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**

de los 68 riesgos identificados, los cuales presentan la siguiente distribución a nivel de macro proceso: 2 en zona naranja (tercera zona de calor), 15 en zona amarilla (segunda zona de calor) y 51 en zona verde (primera zona de calor).

<b>PERFIL DE RIESGO RESIDUAL</b>										
<u>MATRIZ DE RIESGOS</u>	<b>Total</b>		<b>Bajo</b>		<b>Medio</b>		<b>Alto</b>		<b>Muy Alto</b>	
<b>MACRO PROCESOS</b>	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Gestión Administración de Fondos	68	66	51	51	15	14	2	1	-	-
<b>Porcentaje</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>	<b>22,06%</b>	<b>21%</b>	<b>2,94%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Adicionalmente, se fortaleció el proceso de registro de eventos, así como la asociación de planes de acción.

<b>EVENTOS</b>						
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>MACRO PROCESOS</b>	Generan pérdidas y afectan el estado de resultados		No generan pérdidas y por lo tanto no afectan el estado de resultados		Pérdida (Miles)	
Gestión Administración de Fondos	-	-	3	12	-	-
Gestión Financiera y Administrativa	-	-	-	12	-	-
<b>Total</b>	-	-	<b>3</b>	<b>24</b>	-	-

Los siguientes procesos no registraron eventos de riesgo durante el año 2019 y 2020:

- Direccionamiento Estratégico
- Direccionamiento de Riesgo
- Gestión de Relación con el Cliente o con Partes de Interés
- Gestión de Servicio al Cliente
- Gestión Recursos Humanos
- Gestión Legal
- Gestión de TI

El Comité de Riesgos durante el periodo, realizó reuniones mensuales en donde se realizó seguimiento a los indicadores financieros, como los asociados a riesgos operativo y de atención al consumidor financiero.

<b>INDICADORES</b>		
<b>MACRO PROCESOS</b>	2020	2019
Direccionamiento Estratégico	3	3
Direccionamiento de Riesgos	15	17
Gestión de Relación con el Cliente o con Partes de Interés	23	22
Administración de Fondos	18	13
Gestión de Servicios al Cliente	6	6
Gestión Financiera y Administrativa	26	29
Gestión Legal	6	6
Gestión de RRHH	2	2
Gestión TI	15	13
Gestión de auditoría, evaluación y control	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>115</b>	<b>112</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**

Adicionalmente, conforme a los oficios de embargo y desembargo recibidos durante el 2020 y relacionados con lo requerido en la "Circular Externa 025 de 2020 de Julio de 2020 ", ninguno tuvo coincidencia con los inversionistas y gestor profesional del fondo de capital privado, con los registros relacionados en los requerimientos de las autoridades.

Adicionalmente, es de mencionar que durante el periodo no se recibieron quejas peticiones o reclamos ante la Comisionista, ni ante el Defensor del Consumidor Financieros. Así mismo se realizaron las transmisiones requeridas por la norma, así como los planes de capacitación.

**Informe de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.**

El Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur, Compartimento Nueva Vista, en comparación 2019 y 2020 se mantuvo con tres (3) inversionistas a los cuales se les aplicó los controles razonables de actualización y las etapas del SARLAFT, con el fin de mitigar la posibilidad de ser utilizada como instrumento o herramienta para el lavado de activos y/o la financiación del terrorismo.

De otra parte, se realizó como diligencia ampliada la validación en listas cautelares al Gestor Profesional y las contrapartes, las cuales no generaron coincidencia exacta, como también se aplicó los controles necesarios de manera que se mitigaron la posibilidad de que el fondo fuera utilizado para el lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

**POLÍTICA GENERAL DE RIESGO**

**Factores de Riesgo asociados a las inversiones del Fondo**

Los activos que constituyen, el porcentaje principal del portafolio de inversiones del Fondo, se encuentran afectados por una serie de riesgos que pueden significar una probabilidad de pérdida alta. De manera previa a la vinculación del Fondo, los Inversionistas deben revisar cuidadosamente los riesgos que se listan en esta sección, así como la información adicional contenida en el presente Reglamento

Por la naturaleza de las inversiones, no es posible garantizar que el Fondo logrará sus objetivos de inversión y por ende, que los Inversionistas recibirán o recuperarán el capital y/o rendimiento estimado sobre el mismo. En estas condiciones, los Inversionistas deben estar en capacidad de soportar la pérdida de su inversión en el Fondo.

Esta sección no pretende ser en ningún caso exhaustiva de los múltiples riesgos que podrán afectar las inversiones del Fondo y/o su desempeño.

El nivel de exposición a cada uno de los riesgos que se definen a continuación, se calificará de acuerdo con la siguiente escala:

<b>Nivel de exposición</b>	<b>Descripción</b>
Alto	Este riesgo implica una alta posibilidad de pérdida de capital para los Inversionistas.
Moderado	Este riesgo posibilidad moderada pérdida de capital para los Inversionistas.
Bajo	Este riesgo implica posibilidad baja de pérdida de capital para los Inversionistas, pero que deberá considerarse.

**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**

**Riesgo de Concentración**

Es la probabilidad de tener pérdidas originadas en la poca diversificación de los activos en los que están invertidos los recursos de cada uno de los compartimentos del fondo.

Dada la naturaleza de cada uno de los compartimentos del Fondo, así como el número limitado de inversiones que pueden efectuarse, los cuales a su turno representan un nivel de riesgo alto, la variación negativa o el resultado desfavorable de alguna o algunas de sus inversiones tendrán un mayor impacto en el rendimiento del portafolio o de la cartera de inversiones, así como en la capacidad de recuperar la inversión.

El Gestor profesional en la medida de lo posible diversificará las inversiones presentadas al Comité de Inversiones para su estudio acorde a la política de inversión establecida en el presente reglamento, sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el inversionista.

La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión de cada Compartimento, así como de la escala de calificación establecida para tal fin.

**Riesgo de Mercado**

Es la probabilidad de pérdidas asociadas a las variaciones de los precios de los activos que integran el portafolio de los Compartimentos del fondo.

Ante movimientos adversos de los precios en los mercados propios de cada activo, existirá un impacto en la rentabilidad de las inversiones del fondo, así como en la capacidad de recuperar la inversión.

Este riesgo no es mitigable en su totalidad, debido a que se asocia a variables exógenas.

Si bien le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo mediante el análisis de proyecciones y escenarios es importante aclarar que el riesgo es asumido por el Inversionista. La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión de cada Compartimento, así como de la escala de calificación establecida para tal fin.

**Riesgo Modelo de la Valoración de los Activos del Fondo**

Es la probabilidad de pérdida originada en la diferencia significativa entre el valor real de los activos que integran el portafolio de los Compartimentos del fondo y el del valor proyectado. El Gestor Profesional administrará este riesgo mediante la evaluación periódica de los supuestos del modelo utilizado para la valoración de los activos de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.1.1.11, del Decreto 2555 de 2010 y lo establecido en el reglamento del fondo.

No obstante, el disponer de un modelo de valoración no asegura que los activos estén sobrevalorados en la proyección respecto al valor real del mercado, caso en el cual el inversionista asumirá el impacto de la materialización de este riesgo.

La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión de cada Compartimento, así como de la escala de calificación establecida para tal fin.

**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**

**Riesgos de daños en los bienes inmuebles**

Es la probabilidad de pérdida originada en daños, deterioros, lucro cesante, destrucción de los bienes e Inmuebles del Fondo, que se originen en actos de terceros, por caso fortuito o fuerza mayor que pueden afectar negativamente esos activos.

Estos riesgos se mitigan mediante la contratación de seguros sobre este tipo de bienes que disponga el Comité de Inversiones, al momento de aprobación de la inversión según sea el caso, con amparos todo riesgo por daño material, incendio, rayo, explosión, huracán, tifón, tornado, ciclón, vientos fuertes, granizo, caída de aeronaves u objeto que se desprendan de estas y choque de vehículos propios y no propios contra el predio asegurado, daños por agua, anegación, terremoto, temblor, erupción volcánica, maremoto, huelga, motín, asonada, conmoción y actos mal intencionados de terceros. El impacto de la materialización del riesgo de mención, después de la cobertura de seguros, será asumido por el inversionista.

**Riesgo Macroeconómico**

Es la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el fondo debido al desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como son crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y demás variables sobre las cuales ni la sociedad administradora ni el Gestor Profesional tienen control.

Estos riesgos son de carácter macroeconómico y por tanto están por fuera del control del Gestor Profesional, no obstante, el Gestor profesional realizará su mejor esfuerzo con el fin de disponer de escenarios que permitan proyectar el comportamiento de las principales variables económicas

**Riesgo de Vacancia**

Es la probabilidad de pérdida al que están expuestos los Inmuebles y/o los Desarrollos Inmobiliarios y las unidades de que ellos resulten y se materializa cuando no es posible celebrar sobre los mismos un contrato de arrendamiento o similar, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado.

El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad o retraso temporal para que un Inmueble sea arrendado o explotado y por ende no genere en un lapso de tiempo el flujo de caja derivado del pago del canon de arrendamiento por parte del arrendatario o del pago de la compensación por explotación del bien.

Este riesgo es inherente al tipo de activos en los que va a invertir el Fondo y se mitiga a través de los análisis de la situación de mercado en términos de oferta y demanda realizados por el Gestor Profesional al momento de identificar la posibilidad de inversión, en donde unos de los factores para ello es que la demanda sea ostensiblemente mayor a la oferta de Desarrollos Inmobiliarios o Inmuebles en la zona de ubicación en donde se pretende invertir, lo que permite mitigar el riesgo de recolocación en arrendamiento o incrementar la probabilidad de mantener los niveles de ocupación esperados.

Adicionalmente, El Comité de Inversiones evaluará la posibilidad de exigir la constitución de un seguro de arrendamiento para el arrendatario dependiendo el riesgo de crédito que represente el mismo 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**

Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo en los Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversorista y la capacidad de recuperar la inversión.

**Riesgo de Desinversión**

Es la probabilidad de pérdida originada de la dificultad o retraso en la ejecución de las estrategias de salida de las inversiones, es decir, que al momento del cierre del fondo o cuando se requiera no haya demanda por los activos en las condiciones esperadas. Para mitigar este riesgo es posible aumentar el plazo de duración del Fondo por decisión de la Asamblea de Inversoristas, para esperar mejores condiciones. Adicionalmente, si no es posible desinvertir se podrá también distribuir en especie a la liquidación. Así mismo, aun cuando el Gestor Profesional tenga a su disposición diferentes opciones de salida de las inversiones, resulta imposible determinar el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una Desinversión. Si el Gestor Profesional falla en ejecutar una estrategia de salida exitosa antes de su liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunos de los bienes en términos menos favorables afectando la rentabilidad del Fondo.

El Gestor Profesional buscará minimizar los riesgos y maximizar la rentabilidad de los Inversoristas. La supervisión de las inversiones y sus salidas estará a cargo del Gestor Profesional. Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo en los Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversorista y la capacidad de recuperar la inversión.

**Riesgo de Liquidez de las Participaciones**

Es la probabilidad de pérdida originada en la dificultad de convertir en efectivo las participaciones en cada compartimento del fondo. Por tratarse de un fondo de capital privado, los Inversoristas sólo podrán redimir la totalidad de sus participaciones al final de la duración del Fondo, lo cual implica que la liquidez anticipada de las participaciones por parte de los Inversoristas solo puede obtenerse a través del mercado secundario mediante la venta de Unidades de Participación o la cesión de la participación. El citado mecanismo de liquidez no puede asegurarse por el Fondo, la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, y estará sujeto a la existencia de un mercado secundario para las Unidades de Participación o de inversionistas que adquieran de manera privada las participaciones. Este riesgo no tiene mitigación.

**Riesgo de Liquidez del Fondo**

Es la Probabilidad de pérdidas o sobrecostos originados en no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados vigentes y futuros sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de cada uno de los compartimentos del Fondo. Esta contingencia se manifiesta con la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

El riesgo de liquidez vinculado a la falta de recursos para el pago de los costos y gastos a cargo del Fondo, se mitigará con el mantenimiento de una reserva de recursos líquidos, la cual se conformará con el flujo de caja necesario para atender los costos y gastos estimados para un periodo de tres meses. Para mantener esta reserva se podrán hacer llamados de capital periódicamente.

Así mismo, el Gestor Profesional administrará los flujos futuros de ingresos positivos y negativos por todo concepto, previo a las instrucciones impartidas a la sociedad administradora, a fin de asegurar en las bandas de tiempo establecidas para la proyección no se presenten Gaps de liquidez que impacte de manera negativa a cada compartimento del 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**

Dando cumplimiento al numeral 5.2.2 del capítulo sexto de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionada con las Reglas Relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez -SARL, se utilizará como medición del riesgo de liquidez, la metodología no objetada por la Superintendencia Financiera para la medición del riesgo de liquidez de los fondos de inversión colectiva de la Sociedad Administradora. Los temas relacionados con la gestión de liquidez se basarán en el Sistema de administración de riesgo de liquidez - SARL aprobado por la Junta Directiva.

**Riesgo Jurídico**

Es la probabilidad de pérdida originada en cambios en la regulación afecten el desempeño de las inversiones del Fondo, y por lo tanto el valor de las Unidades de Participación. Por otra parte, este riesgo también se refleja en la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos y legales que puedan afectar los activos del Fondo, por ejemplo, dificultades con la tradición de Inmuebles, con la propiedad de las empresas, contingencias, litigios, cambios regulatorios, y/o en modificaciones en la interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes por parte de entidades de control y vigilancia, entes regulatorios gubernamentales y/o judiciales, así como por otros eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos y el resultado de las inversiones del Fondo.

Adicionalmente, existe el riesgo en el cambio de regulación en materia tributaria, cuando estos modifiquen las tasas de contribuciones a pagar, lo que también puede afectar el rendimiento esperado de las inversiones.

Existe también este riesgo ante los cambios legales que restrinjan, modifiquen o eliminen la ejecución de las operaciones y contratos que celebre y/o ejecute el Fondo, o que cuestionen la validez de las inversiones efectuadas por éstos o que interfieran negativamente en el reconocimiento o ejercicio de los derechos contractuales que éste ostente, bien sea negándoles oponibilidad frente a terceros, desconociéndolos judicialmente, o tornándolos en la práctica ineficientes por el exceso de dificultades o demoras para su ejecución judicial. De igual forma se dan riesgos de cambios de legislación en materia tributaria que pueden impactar negativamente la rentabilidad del Fondo, en el evento en que esas leyes generen cargas tributarias adicionales a los activos del Fondo o a las operaciones que realizan los mismos.

Para el caso de los eventos de riesgo jurídico y legal, referidos a estabilidad normativa, cambios regulatorios, cambios de interpretación normativa o modificaciones tributarias, se aclara que están por fuera del control de la sociedad administradora y/o del gestor profesional y no son mitigables. Los otros eventos de riesgo legal se mitigan utilizando la asesoría de expertos según sea el tema y según lo estime conveniente el Gestor Profesional, con el fin de aminorar la ocurrencia o su impacto, igualmente, mediante la toma de decisiones de inversión del Fondo evaluadas con los más altos estándares legales y técnicos.

Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo en los Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

**Riesgo incumplimiento de las obligaciones derivadas del endeudamiento de los Compartimentos**

Es la probabilidad de tener pérdidas o sobre costos originado en el no cumplimiento de las obligaciones de pago por situaciones de iliquidez. Lo anterior podrá conllevar a la pérdida de los bienes o activos que garanticen dicho crédito.

El Gestor Profesional deberá ajustarse a las políticas de endeudamiento establecidas en el reglamento del fondo, así como: i) Elaborar un presupuesto que le permita gestionar 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**

manera oportuna los flujos de caja de ingresos y egresos, ii) LA realización de una buena evaluación y proyección de capacidad de pago previo a tomar la deuda, iii) Constitución de una reserva, la cual se conformará con el flujo de caja disponible del fondo. El Comité de Inversiones impartirá su aprobación para cada operación de Endeudamiento y a las condiciones de las mismas siempre y cuando las proyecciones de ingresos futuros aseguren la cobertura de los pagos periódicos originados por el crédito.

**Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT**

Es la probabilidad de daño o pérdida que puede sufrir el Fondo, por su vulnerabilidad a ser utilizado, directamente o a través de sus operaciones, como instrumento para el lavado de activos o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o para el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Sin perjuicio del due diligence y/o las gestiones que realice el Gestor Profesional sobre LA/FT de los negocios que presente al comité de inversiones, para el manejo de este riesgo la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT que se acoge a lo establecido en la Circular Básica Jurídica, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Por su parte el Gestor Profesional adoptará todos los mecanismos necesarios para una adecuada gestión de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo inherente a las actividades desarrolladas en relación con las funciones, roles y responsabilidades que conlleva ser Gestor Profesional del fondo.

La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión de cada Compartimento, así como de la escala de calificación establecida para tal fin.

**Perfil de Riesgo del Fondo**

El perfil de riesgo del Fondo dependerá de los activos en los que invierta cada Compartimento, para lo cual, el perfil será definido en la Adenda del respectivo Compartimento.

En todo caso, el Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una alta propensión al riesgo. El inversionista debe tener conocimiento de que las pérdidas por materialización del riesgo asociado a su inversión pueden consumir la totalidad del capital aportado.

**7. EFECTIVO**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Bancolombia S.A. (1)	\$ 425.136	351.686
Banco Davivienda S.A.	7.493	4.097
<b>Total</b>	<b>\$ <u>432.629</u></b>	<b><u>355.783</u></b>

(1) La variación corresponde al recaudo de cartera durante el año 2020 y al flujo de operaciones del 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**

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

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

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

### 8. CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	\$ 25.499	10.000
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(571)	-
<b>Total</b>	<b>\$ 24.928</b>	<b>10.000</b>

- (1) El saldo a 31 de diciembre de 2020 corresponde a 7 cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión de los meses de junio de 2020 a diciembre de 2020, esto debido a los acuerdos de ampliación de plazos en los pagos de los cánones de arrendamiento firmados con algunos arrendatarios 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. y a 31 de diciembre de 2019 corresponde a 1 canon de arrendamiento de las propiedades de inversión del mes de diciembre de 2019.

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

Periodo	De 0 a 30 días	De 31 días en adelante
31 de diciembre de 2020	\$ 22.645	2.854
31 de diciembre de 2019	\$ 10.000	-

- (1) El valor del deterioro registrado a corte de 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a cuentas por cobrar de corto plazo, es decir exigibles a un plazo inferior a 12 meses.

### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

**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**

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.557.978	9.249.924
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	14.279.184	13.955.113
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	16.141.072	15.719.807
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.784.498	4.652.254
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	77.210	75.075
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.132.257	4.076.468
<b>Total</b>	<b>\$ 48.972.199</b>	<b>47.728.641</b>

Los avalúos se realizaron el día 7 de diciembre de 2020 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:

	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Valorización por Re-expresión UVR</b>	<b>Valorización / Desvalorización por avalúo</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.249.924	157.334	150.720	9.557.978
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.955.113	237.386	86.685	14.279.184
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.719.807	267.397	153.868	16.141.072
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.652.254	79.133	53.111	4.784.498
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	75.075	1.279	856	77.210
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.076.468	69.353	(13.564)	4.132.257
<b>Total</b>	<b>\$ 47.728.641</b>	<b>811.882</b>	<b>431.676</b>	<b>48.972.199</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**

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019:

	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Valorización por Re-expresión UVR</b>	<b>Valorización / Desvalorización por avalúo</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.050.785	345.711	(146.572)	9.249.924
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.635.086	520.837	(200.810)	13.955.113
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.181.328	580.082	(41.603)	15.719.807
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.323.741	165.386	163.127	4.652.254
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	69.774	2.667	2.634	75.075
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	3.787.162	144.861	144.445	4.076.468
<b>Total</b>	<b>\$ 46.047.876</b>	<b>1.759.544</b>	<b>(78.779)</b>	<b>47.728.641</b>

Las propiedades de inversión durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no presentaron perdidas por deterioro que hubieran afectado el estado de resultados y no presentan restricciones para su realización. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 la evaluación de deterioro de estas propiedades se realizó comparando su valor en libros con el valor comercial, concluyendo que ninguna propiedad sufrió pérdida de valor.

A continuación, un resumen de los pagos mínimos exigible a los arrendatarios en los próximos años, basados en las propiedades de inversión en arrendamiento al 31 de diciembre de 2020:

<b>Inmueble</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Entre 1 año y 5 años</b>
Etapa 1 Blocport Cartagena	\$ 1.041.839	5.379.652

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

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Ingreso por rentas	\$ 1.616.026	1.688.130
Gastos Operacionales (1)	385.571	390.629

**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**

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Gastos legales (1)	\$ 9.071	105
Impuestos (2)	314.811	334.620
Seguros	14.134	13.979
Mantenimiento	47.555	41.925
<b>Total</b>	<b>\$ <u>385.571</u></b>	<b><u>390.629</u></b>

(1) La variación corresponde a los gastos de registro de escrituración del lote Santa Lucia realizados el 16 de octubre 2020 y 24 de noviembre 2020.

(2) El saldo corresponde a los impuestos prediales que se originan durante el primer trimestre de cada año y al gasto de prorrateo de IVA.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisiones (1)	\$ 50.573	40.570
Impuestos (2)	32.010	36.782
<b>Total</b>	<b>\$ <u>82.583</u></b>	<b><u>77.352</u></b>

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

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisión de administración – Comisionista (a)	\$ 10.534	-
Comisión de gestión – Gestor Profesional (b)	40.039	40.570
<b>Total</b>	<b>\$ <u>50.573</u></b>	<b><u>40.570</u></b>

(a) El saldo al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la factura por pagar a la Sociedad Administradora No. 1020 del mes de diciembre de 2020.

(b) El saldo al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la factura por pagar al Gestor No. 1027 del mes de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la factura por pagar a Gestor No. 1068 del mes de diciembre de 2019.

(2) El saldo a 31 de diciembre de 2020 corresponde a la retención en la fuente por pagar del periodo 12 y el IVA del periodo 6 del año 2020 y a 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.

**11. ACTIVO NETO DE LOS INVERSIONISTAS**

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

**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**

Periodo	Valor de la Unidad (en Pesos)	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
	(A)	(B)	(A) * (B)
31 de diciembre de 2020	15.344,249374	3.216.004,41	\$ 49.347.173
31 de diciembre de 2019	14.930,661195	3.216.004,41	\$ 48.017.072

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

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	\$ 1.060.331	1.036.367
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	295.417	327.563
2 Cajero Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	16.643	16.034
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena (1)	243.635	308.166
<b>Total</b>	<b>\$ <u>1.616.026</u></b>	<b><u>1.688.130</u></b>

(1) La variación corresponde a las oficinas 11 y 13 que durante el año 2020 se encontraban disponibles para arrendar.

**13. INGRESOS Y GASTOS 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) y el avalúo técnico:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Valorización de propiedad de inversión a valor razonable por re-expresión UVR (1)	\$ 811.882	1.759.544
Valorización / Desvalorización de propiedad de inversión a valor razonable por avalúo	431.676	(78.779)
<b>Total</b>	<b>\$ <u>1.243.558</u></b>	<b><u>1.680.765</u></b>

(1) La variación corresponde al comportamiento de la Unidad de Valor Real UVR certificada por el Banco de la Republica.

**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**

**14. COMISIONES**

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Comisión administración – Comisionista	\$ 118.748	94.145
Comisión Gestor profesional	483.612	468.860
Comisión administración inmuebles (1)	186.670	182.472
<b>Total</b>	<b>\$ <u>789.030</u></b>	<b><u>745.477</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.

**15. IMPUESTOS**

El siguiente es el detalle de impuestos:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Impuestos – prediales (1)	\$ 313.009	334.620
Prorrateo de IVA	1.802	-
<b>Total</b>	<b>\$ <u>314.811</u></b>	<b><u>334.620</u></b>

(1) Corresponde al valor de los impuestos prediales pagados por el Fondo, sobre las propiedades de inversión que este posee en la ciudad de Cartagena.

**16. GASTOS DIVERSOS**

El siguiente son los gastos diversos:

	<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>31 de diciembre de 2019</b>
Servicios públicos (1)	\$ 4.013	2.017
Útiles y papelería	-	60
Servicios de aseo y vigilancia (2)	306.441	311.292
Publicaciones	3.030	2.022
Castigo cuentas por cobrar	-	62
<b>Total</b>	<b>\$ <u>313.484</u></b>	<b><u>315.453</u></b>

(1) La variación se presenta por el gasto que tiene que asumir el Fondo por concepto de servicios públicos de 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.

**17. CONTINGENCIAS**

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



**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**

**18. 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 de arrendamiento 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.

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur - compartimento Nueva Vista entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal.

**20. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

El 13 de enero de 2021, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros al corte del 31 de diciembre de 2020, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.