



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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020;
- el estado de resultados intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020, que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

15 de mayo 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020;
- el estado de resultados por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

15 de mayo 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 31 de marzo de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO			
Efectivo	5	\$ 143.053	355.783
Cuentas por cobrar	6	<u>83.785</u>	<u>10.000</u>
Total activos corrientes		<u>226.838</u>	<u>365.783</u>
Propiedades de inversión	7 y 11	<u>48.242.963</u>	<u>47.728.641</u>
Total activos no corrientes		<u>48.242.963</u>	<u>47.728.641</u>
Total Activo		<u>48.469.801</u>	<u>48.094.424</u>
PASIVO			
Cuentas por pagar	8	<u>109.719</u>	<u>77.352</u>
Total pasivo corriente		<u>109.719</u>	<u>77.352</u>
Total Pasivo		<u>109.719</u>	<u>77.352</u>
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS			
Participaciones en fondos		32.160.044	32.160.044
Rendimientos abonados		15.857.028	13.988.449
Rendimientos del período		<u>343.010</u>	<u>1.868.579</u>
Total activos netos de los inversionistas	9	<u>48.360.082</u>	<u>48.017.072</u>
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ <u>48.469.801</u>	<u>48.094.424</u>

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

Germán Esteban Farias Elgueta
Representante Legal (*)

Vivian Janeth Figueroa Galindo
Contadora (*)
T.P. 100865 – T

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2020)

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS AZUR - COMPARTIMENTO NUEVA VISTA
ADMINISTRADO POR LARRAÍN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Estado de Resultados Intermedio Condensado
Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota		1 de enero a 31 de marzo de 2020	1 de enero a 31 de marzo de 2019
INGRESOS				
Ingresos por actividades ordinarias				
Arrendamientos de propiedades de inversión	10	\$	424.305	416.888
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable	7 y 11		514.322	578.827
Financieros			1.968	928
Diversos			-	153
TOTAL INGRESOS			<u>940.595</u>	<u>996.796</u>
GASTOS				
Gastos financieros			3.628	4.260
Comisiones	12		187.886	134.865
Legales	7		-	21
Honorarios			7.477	10.719
Impuestos	7		313.009	334.620
Mantenimiento	7		5.127	2.991
Seguros	7		-	95
Gastos diversos	13		80.458	73.212
TOTAL GASTOS			<u>597.585</u>	<u>560.783</u>
Rendimientos del periodo		\$	<u>343.010</u>	<u>436.013</u>

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

Germán Esteban Farias Elgueta
Representante Legal (*)

Vivian Janeth Figueroa Galindo
Contadora (*)
T.P. 100865 – T

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo 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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	Participaciones en fondos	Rendimientos abonados	Rendimientos del período	Total activos netos de los inversionistas
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018		\$ <u>32.160.044</u>	<u>-</u>	<u>13.988.449</u>	<u>46.148.493</u>
Rendimientos periodos anteriores		-	13.988.449	(13.988.449)	-
Rendimientos del periodo		-	-	436.013	436.013
Saldo al final de 31 de marzo de 2019		<u>32.160.044</u>	<u>13.988.449</u>	<u>436.013</u>	<u>46.584.506</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019	9	\$ <u>32.160.044</u>	<u>13.988.449</u>	<u>1.868.579</u>	<u>48.017.072</u>
Traslado de Rendimientos del periodos anteriores		-	1.868.579	(1.868.579)	-
Rendimientos del periodo		-	-	343.010	343.010
Saldo al final de 31 de marzo de 2020	9	\$ <u>32.160.044</u>	<u>15.857.028</u>	<u>343.010</u>	<u>48.360.082</u>

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

Germán Esteban Farias Elgueta
Representante Legal (*)

Vivian Janeth Figueroa Galindo
Contadora (*)
T.P. 100865 – T

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo
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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Periodo de tres meses terminado al:	<u>Notas</u>	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Rendimientos del período		\$ 343.010	436.013
Ajustes para conciliar los rendimientos del período con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación			
Valoración propiedades de inversión, neto	7 y 11	(514.322)	(578.827)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(73.785)	(92.224)
Cuentas por pagar		32.367	62.872
Ingresos recibidos por anticipado		-	95.108
		<u>(41.418)</u>	<u>65.756</u>
Flujo neto de efectivo (usado en) las actividades de operación		<u>(212.730)</u>	<u>(77.058)</u>
Disminución neto de efectivo		(212.730)	(77.058)
Efectivo al inicio del período		355.783	146.078
Efectivo al final del período	5	\$ <u>143.053</u>	<u>69.020</u>

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

Germán Esteban Farias Elgueta
Representante Legal (*)

Vivian Janeth Figueroa Galindo
Contadora (*)
T.P. 100865 – T

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 179676 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo 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 Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa por el periodo que terminó el 31 de marzo 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 Intermedios Condensados**

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 las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del

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

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.

NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA	TEMA DE LA NORMA O ENMIENDA	DETALLE
Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.	Modificación completa al marco conceptual anterior.	Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general. El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.

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

4. DETERMINACIÓN DE LA JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

La tabla a continuación, detalla los activos 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	31 de marzo de 2020 \$48.242.963 31 de diciembre de 2019 \$47.728.641	Comparación de precios de mercado de bienes de similares condiciones realizadas por peritos externos al Fondo, excepto para los bienes lote etapa 3 y Santa Lucía para los cuales se usa el	Precio de transacciones recientes realizadas. 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
		método técnico – residual.	Análisis cualitativo de condiciones socioeconómicas de la ubicación del bien. Para los bienes valorados por el método técnico – residual: Precios de reposición de elemento a nuevo.

Entre el 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Bancolombia S.A. (1)	\$ 138.910	351.686
Banco Davivienda S.A.	4.143	4.097
Total	\$ 143.053	355.783

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

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes 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 31 de marzo 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:

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	\$ 82.845	10.000
Impuestos (2)	940	-
Total	\$ 83.785	10.000

**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 31 de marzo de 2020 corresponde al saldo de 10 facturas del canon de arrendamiento de las propiedades de inversión del mes de marzo 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) La variación corresponde al saldo del impuesto de retención de IVA del periodo 2 del año 2020.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existe deterioro en las cuentas por cobrar.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.349.601	9.249.924
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	14.105.493	13.955.113
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.889.204	15.719.807
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.702.385	4.652.254
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	75.886	75.075
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.120.394	4.076.468
Total	\$ <u>48.242.963</u>	<u>47.728.641</u>

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:

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo al 31 de marzo de 2020
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.249.924	99.677	9.349.601
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.955.113	150.380	14.105.493
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.719.807	169.397	15.889.204
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.652.254	50.131	4.702.385
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	75.075	811	75.886
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.076.468	43.926	4.120.394
Total	\$ 47.728.641	514.322	48.242.963

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo al 31 de marzo de 2019
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.050.785	113.769	9.164.554
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	13.635.086	171.394	13.806.480
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	15.181.328	190.831	15.372.159
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.323.741	54.353	4.378.094
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	69.774	876	70.650
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	3.787.162	47.604	3.834.766
Total	\$ 46.047.876	578.827	46.626.703

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 31 de marzo 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 31 de marzo 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:

		31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Ingreso por rentas	\$	424.305	416.888
Gastos Operacionales (1)		318.136	337.727

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

		31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Gastos legales	\$	-	21
Impuestos (1)		313.009	334.620
Seguros		-	95
Mantenimiento		5.127	2.991
Total	\$	<u>318.136</u>	<u>337.727</u>

(1) El saldo corresponde a los impuestos prediales que se originan durante el primer trimestre de cada periodo.

8. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

		31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisiones (1)	\$	85.239	40.570
Impuestos (2)		24.480	36.782
Total	\$	<u>109.719</u>	<u>77.352</u>

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

		31 de marzo de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisión de administración - Comisionista	\$	7.895	-
Comisión de gestión – Gestor Profesional (a)		77.344	40.570
Total	\$	<u>85.239</u>	<u>40.570</u>

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

(a) El saldo a 31 de marzo de 2020 corresponde a las facturas del mes de febrero y marzo de 2020 y saldo al 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 marzo de 2020 corresponde a la retención en la fuente del periodo 3, e IVA del periodo 2 y el saldo a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la retención en la fuente por pagar del periodo 12 y el IVA del periodo 6.

9. ACTIVO NETO DE LOS INVERSIONISTAS

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

Periodo	Valor de la Unidad (en Pesos)	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
	(A)	(B)	(A) * (B)
31 de marzo de 2020	15.037,318438	3.216.004,41	\$ 48.360.082
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:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	\$ 270.017	250.185
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	86.704	78.056
2 Cajero Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.163	4.010
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena (1)	63.421	84.637
Total	\$ <u>424.305</u>	<u>416.888</u>

(1) El saldo a 31 de marzo de 2020 corresponde al ingreso por arrendamientos de 7 oficinas y al 31 de marzo de 2019 al ingreso por arrendamientos de 9 oficinas.

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):

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

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Valorización de propiedad de inversión a valor razonable por re expresión UVR	\$ 514.322	578.827
Total	\$ <u>514.322</u>	<u>578.827</u>

12. COMISIONES

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Comisión administración - Comisionista	\$ 23.681	14.935
Comisión gestor profesional (1)	117.932	74.379
Comisión administración inmuebles (2)	46.273	45.551
Total	\$ <u>187.886</u>	<u>134.865</u>

(1) El saldo al 31 de marzo de 2020 corresponde a las comisiones de los tres periodos y el saldo a 31 de marzo de 2019 corresponde a la comisión de dos periodos.

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

13. GASTOS DIVERSOS

El siguiente es el detalle de los gastos diversos:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Servicios públicos	\$ 954	408
Servicios de aseo y vigilancia (1)	76.474	70.784
Publicaciones	3.030	2.020
Total	\$ <u>80.458</u>	<u>73.212</u>

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

14. CONTINGENCIAS

Al 31 de marzo 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.

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**

15. EVENTOS SUBSECUENTES

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

A la fecha se están analizando, según matriz de riesgo, qué contrapartes se podrían ver afectadas por el Decreto 457 de 2020 que ordena el aislamiento preventivo obligatorio, para contener la emergencia generada por el COVID-19 y que como consecuencia de ello se vean imposibilitadas en asumir en el corto, mediano y largo plazo el pago de cánones de arrendamiento.

Se entiende por contraparte los arrendatarios que actualmente están ocupando inmuebles del Compartimento, ubicados en el Centro Logístico Bloc Port de Cartagena.

Como consecuencia de lo anterior, tenemos que al menos un 40% de las contrapartes se encuentran en riesgo alto, entendiéndose por tal, aquellas empresas que por efecto de la pandemia y el aislamiento preventivo obligatorio se quedarían sin liquidez para asumir en los meses de abril, mayo, junio y eventualmente julio, el pago de cánones de arrendamiento.

Respecto de este porcentaje de arrendatarios, se están evaluando medidas que alivien la caja de cada contraparte, pero que a largo plazo favorezca al Compartimento. Dentro de estas medidas se propone aplazar el pago de los cánones de abril, mayo, junio y julio a septiembre y diciembre del año 2020, o, dependiendo de la situación particular, disminuir temporalmente el canon de arrendamiento.

16. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 21 de abril de 2020, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros al corte del 31 de marzo de 2020, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.