



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

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 2021 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 2021;
- el estado de resultados intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- 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 2021;
- el estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021; 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 2021, que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

14 de mayo de 2021



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

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 2021 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 2021;
- el estado de resultados por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021; 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 2021, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

14 de mayo 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 Intermedio Condensado
Al 31 de marzo de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO			
Efectivo	5	\$ 112,604	432,629
Cuentas por cobrar	6	<u>74,237</u>	<u>24,928</u>
Total activos corrientes		<u>186,841</u>	<u>457,557</u>
Propiedades de inversión	7 y 11	<u>49,486,676</u>	<u>48,972,199</u>
Total activos no corrientes		<u>49,486,676</u>	<u>48,972,199</u>
Total Activo		<u>49,673,517</u>	<u>49,429,756</u>
PASIVO			
Cuentas por pagar	8	<u>90,308</u>	<u>82,583</u>
Total pasivo corriente		<u>90,308</u>	<u>82,583</u>
Total Pasivo		<u>90,308</u>	<u>82,583</u>
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS			
Participaciones en fondos		32,160,044	32,160,044
Rendimientos abonados		17,187,129	15,857,028
Rendimientos del período		<u>236,036</u>	<u>1,330,101</u>
Total activos netos de los inversionistas	9	<u>49,583,209</u>	<u>49,347,173</u>
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ <u>49,673,517</u>	<u>49,429,756</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de mayo de 2021)

(*) "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 terminados el 31 de marzo de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

		1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
	Nota		
INGRESOS			
Ingresos por actividades ordinarias			
Arrendamientos de propiedades de inversión	7 Y 10	\$ 340,788	424,305
Valoración de propiedad de inversión a valor razonable	7 y 11	<u>514,477</u>	<u>514,322</u>
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>855,265</u>	<u>938,627</u>
Otros ingresos por actividades ordinarias			
Financieros		399	1,968
Recuperación de cuentas por cobrar	6	<u>571</u>	-
Total otros ingresos por actividades ordinarias		<u>970</u>	<u>1,968</u>
TOTAL INGRESOS		<u>856,235</u>	<u>940,595</u>
GASTOS			
Gastos financieros		3,655	3,628
Comisiones	12	201,237	187,886
Honorarios		7,761	7,477
Impuestos	13	303,971	313,009
Mantenimiento	7	44,669	5,127
Deterioro cuentas por cobrar	6	1,427	-
Gastos diversos	14	<u>57,479</u>	<u>80,458</u>
TOTAL GASTOS		<u>620,199</u>	<u>597,585</u>
Rendimientos del período		\$ <u>236,036</u>	<u>343,010</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

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

(Véase mi informe de revisión del 14 de mayo de 2021)

(*) "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 terminados el 31 de marzo de 2021
(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 1 de enero de 2020		\$ <u>32,160,044</u>	<u>13,988,449</u>	<u>1,868,579</u>	<u>48,017,072</u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores		-	1,868,579	(1,868,579)	-
Rendimientos del período		-	-	343,010	343,010
Saldo al final de 31 de marzo de 2020		<u>32,160,044</u>	<u>15,857,028</u>	<u>343,010</u>	<u>48,360,082</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	9	\$ <u>32,160,044</u>	<u>15,857,028</u>	<u>1,330,101</u>	<u>49,347,173</u>
Traslado de Rendimientos de periodos anteriores		-	1,330,101	(1,330,101)	-
Rendimientos del período		-	-	236,036	236,036
Saldo al final de 31 de marzo de 2021	9	\$ <u>32,160,044</u>	<u>17,187,129</u>	<u>236,036</u>	<u>49,583,209</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de mayo de 2021)

(*) "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 terminados el 31 de marzo de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Rendimientos del período		\$ 236,036	343,010
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	(514,477)	(514,322)
Deterioro cuentas por cobrar	6	1,427	-
Recuperación de cuentas por cobrar	6	(571)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(50,165)	(73,785)
Cuentas por pagar		<u>7,725</u>	<u>32,367</u>
		<u>(42,440)</u>	<u>(41,418)</u>
Flujo neto de efectivo (usado en) las actividades de operación		<u>(320,025)</u>	<u>(212,730)</u>
Disminución neto de efectivo			
Efectivo al inicio del período		(320,025)	(212,730)
		432,629	355,783
Efectivo al final del período	5	\$ <u>112,604</u>	<u>143,053</u>

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

Claudia Johanna Fontalvo Moreno
Representante Legal (*)

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

Lilian Fernanda Correa Ramírez
Revisor Fiscal de Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa
T.P. 158538 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de mayo de 2021)

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

**Estados Financieros del Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos
Azur – Compartimento Nueva Vista administrado por Larrain Vial Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa por el período terminado el 31 de marzo de 2021.**

**Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur –
Compartimento Nueva Vista
Administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados
Al 31 de marzo de 20201
(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 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 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, 2270 de 2019 y 1432 de 2020. Las NCIF aplicables en 2021 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 intermedios condensados la siguiente excepción contemplada en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

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

2.2 Bases de medición

Los estados financieros intermedios condensados han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las propiedades de inversión que son medidas a valor razonable.

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

2.3 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros intermedios condensados de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

A. Juicios

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros intermedios condensados, se describe en las siguientes notas:

- Valor razonable de las propiedades de inversión Notas 4, 7 y 11
- Deterioro cuentas por cobrar Nota 6

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 2020 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/>.

NORMAS Y ENMIENDAS

Al 31 de marzo de 2021 no se presentaron cambios en políticas contables, las enmiendas o interpretaciones emitidas por el IASB, aplicables a partir del 1 de enero de 2021, no han generado ningún impacto en los estados financieros del Fondo.

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.

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

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 2021 \$49.486.676 31 de diciembre de 2020 \$48.972.199	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.

Entre el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se presentaron cambios entre los niveles de jerarquía.

5. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Bancolombia S.A. (1)	\$ 105.086	425.136
Banco Davivienda S.A.	7.518	7.493
Total	\$ 112.604	432.629

(1) La variación corresponde a la disminución de recaudo de cartera durante el año 2021 y al flujo de operaciones del Fondo.

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen restricciones sobre el efectivo, ni partidas conciliatorias objeto de deterioro.

**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**

6. CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (1)	\$ 72.188	25.499
Impuestos (2)	3.476	-
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(1.427)	(571)
Total	\$ 74.237	24.928

- (1) El saldo a 31 de marzo de 2021 corresponde a 12 cánones de arrendamiento de las propiedades de inversión de los meses de junio de 2020 a marzo 2021 y 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.

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

Periodo	De 0 a 30 días	De 31 días en adelante
31 de marzo de 2021	\$ 69.334	2.854
31 de diciembre de 2020	\$ 22.645	2.854

- (2) El saldo corresponde al impuesto de retención de IVA.

- (3) El movimiento en el deterioro de las cuentas por cobrar durante el periodo fue:

	31 de marzo de 2021
Saldo al inicio del periodo	\$ 571
Recuperación del deterioro de cartera	(571)
Deterioro del periodo	1.427
Total	\$ 1.427

El valor del deterioro registrado a corte al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, representa la máxima exposición al riesgo de crédito, derivado de las cuentas por cobrar a los arrendatarios.

Por el modelo de negocios del Fondo todas las cuentas por cobrar con saldo a 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponden a cuentas por cobrar de corto plazo, es decir exigibles a un plazo inferior a 12 meses.

**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**

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.658.391	9.557.978
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port – Cartagena	14.429.195	14.279.184
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	16.310.644	16.141.072
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.834.763	4.784.498
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	78.020	77.210
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 - Cartagena	4.175.663	4.132.257
Total	\$ 49.486.676	48.972.199

Los últimos 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:

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo al 31 de marzo de 2021
Lote Santa Lucía – Cartagena	\$ 9.557.978	100.413	9.658.391
Lote Etapa 3 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena	14.279.184	150.011	14.429.195
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas	16.141.072	169.572	16.310.644
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.784.498	50.265	4.834.763
2 Cajeros Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	77.210	810	78.020
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.132.257	43.406	4.175.663
Total	\$ 48.972.199	514.477	49.486.676

**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 continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2020:

	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

Las propiedades de inversión durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no presentaron pérdidas por deterioro que hubieran afectado el estado de resultados y no presentan restricciones para su realización. Para los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la evaluación de deterioro de estas propiedades se realizó comparando en valor en libros con el valor comercial de las propiedades y se concluyó que ninguna sufrió pérdida de valor.

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

	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Ingreso por rentas	\$ 340.788	424.305
Gastos Operacionales (1)	348.640	318.136

(1) Los gastos operacionales corresponden a:

	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Impuestos (2)	\$ 303.971	313.009
Mantenimiento	44.669	5.127
Total	\$ 348.640	318.136

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

**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**

8. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Comisiones (1)	\$ 51.271	50.573
Impuestos (2)	39.037	32.010
Total	\$ 90.308	82.583

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

	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020
Comisión de administración – Comisionista (a)	\$ 10.902	10.534
Comisión de gestión – Gestor Profesional (b)	40.369	40.039
Total	\$ 51.271	50.573

(a) Corresponde a las facturas por pagar a la Sociedad Administradora de los meses de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(b) Corresponde a las facturas por pagar al Gestor de los meses de marzo 2021 y 31 de diciembre de 2020.

(2) El saldo a 31 de marzo de 2021 corresponde a la retención en la fuente por pagar del periodo 3 y el IVA del periodo 1 del año 2021 y 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.

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 2021	15.417,643405	3.216.004,41	\$ 49.583.209
31 de diciembre de 2020	15.344,249374	3.216.004,41	\$ 49.347.173

10. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos:

	31 de marzo de 2021	31 de marzo de 2020
Lote Etapa 4 Centro Empresarial y Logístico Bloc Port - Cartagena Oficina y 6 Bodegas (1)	\$ 203.329	270.017
10 Locales Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena (2)	78.636	86.704

**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 2021	31 de marzo de 2020
2 Cajero Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena	4.228	4.163
9 Oficinas Centro Empresarial y Logístico Bloc Port Etapa 1 – Cartagena (3)	54.595	63.421
Total	\$ <u>340.788</u>	<u>424.305</u>

(1) La variación corresponde a la Bodega 3 que desde el mes de enero 2021 se encuentra disponible para arrendar.

(2) La variación corresponde al local 25 que desde el mes de agosto 2020 se encuentra disponible para arrendar.

(3) La variación corresponde a la oficina 17 que desde el mes de noviembre 2020 se encuentra disponible para arrendar.

11. 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):

	1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
Valorización de propiedad de inversión a valor razonable por re-expresión UVR	\$ 514.477	514.322
Total	\$ <u>514.477</u>	<u>514.322</u>

12. COMISIONES

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
Comisión administración – Comisionista	\$ 32.707	23.681
Comisión Gestor profesional	121.073	117.932
Comisión administración inmuebles (1)	47.457	46.273
Total	\$ <u>201.237</u>	<u>187.886</u>

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

13. IMPUESTOS

El siguiente es el detalle de impuestos:

	1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
Impuestos – prediales (1)	\$ 303.971	313.009
Total	\$ <u>303.971</u>	<u>313.009</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**

(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.

14. GASTOS DIVERSOS

El siguiente son los gastos diversos:

	1 de enero al 31 de marzo de 2021	1 de enero al 31 de marzo de 2020
Servicios públicos (1)	\$ 1.352	954
Servicios de aseo y vigilancia (2)	53.247	76.474
Publicaciones	2.880	3.030
Total	\$ 57.479	80.458

(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.

15. CONTINGENCIAS

Al 31 de marzo de 2021 no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Inmobiliario por Compartimentos Azur – Compartimento Nueva Vista.

16. 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 hasta del 30% del valor del canon hasta 31 de diciembre de 2021. 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.

17. 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 2021 y la fecha del informe de revisión de revisión del Revisor Fiscal.

18. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 5 de abril de 2021, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros al corte del 31 de marzo de 2021, ante la Superintendencia Financiera de Colombia.