LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados Financieros Consolidados Auditados

Al 31 de Diciembre de 2021 y 2020

Deloitte & Touche
Centro Corporativo El Cafetal
Edificio Deloitte
La Ribera, Belén, Heredia
Costa Rica

Tel: (506) 2246 5000
Fax: (506) 2246 5100
www.deloitte.com/cr

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Latam Logistic Properties, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera consolidada de Latam Logistic Properties, S.A. y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero consolidado y sus flujos consolidados de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Latam Logistic Properties, S.A. y sus subsidiarias de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto Clave de Auditoría

Un asunto clave de auditoría es aquel asunto que a nuestro juicio profesional, fue lo mas significativo en nuestra auditoría a los estados financieros consolidados para el año actual. Este asunto fue atendido en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por este asunto. Hemos determinado el asunto descrito seguidamente como el asunto clave de la auditoría a ser comunicado en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
Valor razonable de las Propiedades de Inversión Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene propiedades de inversión por US$428,3 millones (89% del total de activos), como se detalla en la Nota 12.	Nuestros procedimientos de auditoría para dirigirse al Asunto Clave de Auditoría incluye: • Probar la integridad y exactitud de la información utilizada en las valoraciones.

(Continúa)

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
	• Confirmación acerca de lo apropiado de la independencia y la competencia de los valuadores. • Nuestros procedimientos de auditoría también incluyó el involucramiento de especialistas de la Firma para asistirnos en: - Probar de forma crítica si los modelos utilizados por los valuadores independientes se encuentran en cumplimiento con la NIIF 13 "Medición de Valor Razonable. - Probar los flujos futuros proyectados de que fueron utilizados en los modelos para determinar si fueron razonables y soportables. - Probar los supuestos clave por medio de análisis de sensibilidad. - Desarrollar una búsqueda independiente para las propiedades o terrenos que se han valuado basados en el enfoque comparativo. - Obtener y utilizar los cálculos determinados por el valuador independiente, incluyendo los flujos de caja proyectados, los supuestos relacionados con tasas de crecimiento de los ingresos y márgenes operativos y resultados históricos para desarrollar un valor razonable estimado de forma independiente.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de Gobierno del Grupo en Relación con los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Deloitte.

Los encargados de gobierno son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus Subsidiarias.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas con base en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Grupo cese de operar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.

- Obtuvimos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o de las actividades de los negocios dentro del Grupo, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Solamente somos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Deloitte.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda pensar que soportan nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a los encargados de gobierno, determinamos aquel asunto que fué de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y por lo tanto, es un asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de tal comunicación.

Lic. Jorge Andrés Barboza Hidalgo - C.P.A. No.5079
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2022
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

24 de marzo de 2022

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

TABLA DE CONTENIDOS

Página

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICION FINANCIERA 6

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES 7

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE 8

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO 9-10

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 11-77

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 17,360,353	US$ 15,458,803
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	2,592,547	1,566,783
Otros activos circulantes	9	2,198,824	2,176,467
Total de activo circulante		22,151,724	19,202,053
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar - largo plazo	2g, 8	8,004,072	6,178,303
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	24	6,137,573	5,027,735
Activo por derecho de uso	2i, 15	135,123	237,341
Adelantos de construcción	11	5,205,683	4,434,069
Propiedades de inversión	2j, 12	428,275,741	364,307,039
Inventario de terrenos	2k, 13	2,977,147	
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	502,744	561,928
Impuesto diferido activo	23	606,183	1,323,723
Efectivo restringido	7, 16	3,929,870	7,744,696
Total de activo no circulante		455,774,136	389,814,834
TOTAL ACTIVOS		US$477,925,860	US$409,016,887
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2d, 2m, 2n, 14	US$ 11,945,674	US$ 14,234,571
Depósitos por venta de terrenos	13	1,200,000	
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 15	106,778	102,465
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 16	23,454,711	11,554,427
Total de pasivo circulante		36,707,163	25,891,463
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 16	165,373,887	115,137,434
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 15	48,553	160,149
Impuesto diferido pasivo	23	39,309,967	31,650,590
Depósitos en garantía	17	1,360,501	942,954
Total de pasivo no circulante		206,092,908	147,891,127
Total de pasivo		242,800,071	173,782,590
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2o, 18a		100
Aportación adicional de capital	18b	168,142,740	168,142,696
Utilidades acumuladas	18	54,394,213	49,606,841
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(18,534,315)	(6,011,513)
Capital atribuible a propietarios		204,002,638	211,738,124
Participación no controladora	2f, 20	31,123,151	23,496,173
Total de capital contable		235,125,789	235,234,297
TOTAL		US$477,925,860	US$409,016,887

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
INGRESOS:	2p		
Ingresos por rentas	4	US$25,553,931	US$18,915,908
Ingresos por comisiones de desarrollo		42,142	165,120
Total de ingresos		25,596,073	19,081,028
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos operativos de propiedad de inversión	5	3,462,700	2,635,926
Generales y administrativos	21	5,361,477	4,463,030
Total de costos y gastos operativos		8,824,177	7,098,956
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:			
Ganancia (pérdida) en valuación de propiedades de inversión	12	13,205,571	(1,857,161)
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 24	424,838	320,800
Pérdida por vencimiento de deuda	16	(2,550)	
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	15	(15,292)	(21,048)
Amortización de derecho de uso	15	(96,662)	(95,041)
Depreciación y amortización	10	(139,896)	(111,256)
Pérdida cambiaria		(707,570)	(567,458)
Otros ingresos		151,391	128,919
Otros gastos	22	(1,894,208)	(824,013)
Gastos por intereses	2r, 16	(8,995,776)	(6,631,558)
Amortización de costo financiero diferido	16	(514,440)	(250,988)
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS		18,227,302	2,073,268
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 23	(8,872,365)	(7,858,545)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		9,354,937	(5,785,277)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:			
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(12,522,802)	(2,758,296)
TOTAL DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		US$ (3,167,865)	US$ (8,543,573)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO ATRIBUIBLE A:			
Propietarios del Grupo		US$ 4,787,372	US$ (6,091,357)
Participaciones no controladoras	2f, 20	4,567,565	306,080
Total		US$ 9,354,937	US$ (5,785,277)
TOTAL OTROS RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ (7,735,430)	US$ (8,849,653)
Participaciones no controladoras		4,567,565	306,080
Total		US$ (3,167,865)	US$ (8,543,573)
Ganancia (pérdida) del año atribuible a los accionistas en común del Grupo		US$ 0.0284721	US$(0.0362273)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Quotes			Common Stocks						
	Notas	Número de Cuotas	Valor de Cuotas	Aportación Adicional de Capital	Número de Acciones Comunes	Valor de las Acciones Comunes	Utilidades Acumuladas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a Propietarios	Participación no Controladora	Total del Capital Contable
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	18a	100	US$ 100	US$ 156,342,696			US$55,698,198	US$ (3,253,217)	US$208,787,777	US$ 7,858,285	US$216,646,062
Utilidad neta del año							(6,091,357)		(6,091,357)	306,080	(5,785,277)
Ajuste por conversión de estados financieros								(2,758,296)	(2,758,296)		(2,758,296)
Total de pérdida integral del año							(6,091,357)	(2,758,296)	8,849,653	306,080	8,543,573
Aportación adicional de capital	18b			11,800,000					11,800,000	15,631,808	27,431,808
Distribuciones	8									(300,000)	(300,000)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	16a	100	100	168,142,696			49,606,841	(6,011,513)	211,738,124	23,496,173	235,234,297
Utilidad neta del año							4,787,372		4,787,372	4,567,565	9,354,937
Ajuste por conversión de estados financieros								(12,522,802)	(12,522,802)		(12,522,802)
Total de pérdida integral del año							4,787,372	(12,522,802)	(7,735,430)	4,567,565	(3,167,865)
Transferencia de cuotas de capital por el valor para conversión de acciones de S.R.L. a, S.A.	18	(100)	(100)			100					
Transferencia del valor de las cuotas pagadas adicional para conversión de S.R.L. a, S.A.	18			(168,142,696)	168,142,740	168,142,696					
Otros						(56)			(56)		(56)
Aportación adicional de capital										4,084,160	4,084,160
Distribuciones										(1,024,747)	(1,024,747)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021			US$	US$	168,142,740	US$168,142,740	US$54,394,213	US$(18,534,315)	US$204,002,638	US$31,123,151	US$235,125,789

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad (pérdida) neta		US$ 9,354,937	US$ (5,785,277)
Ajustes por:			
Pérdida por terminación temprana de arrendamiento de oficinas			(2,611)
Valuación de propiedades de inversión	12	(13,205,571)	1,857,161
Costos de cierre de propiedades de inversión	12, 22	355,322	394,398
Ganancia cambiaria no realizada		302,638	245,944
Pérdida por vencimiento de deuda	16	2,550	
Impuesto sobre la renta diferido	23	8,584,143	6,907,025
Impuesto sobre la renta causado	23	288,222	951,520
Nivelación de rentas	2p	(2,020,485)	(4,882,250)
Amortización de incentivos para rentas		36,119	29,993
Gastos por cuentas incobrables	8	656,594	436,010
Amortización de derechos de uso	15	96,662	95,041
Depreciación, amortización y retiros	10	139,748	111,256
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	15	15,292	21,048
Intereses ganados por afiliadas	24	(424,838)	(320,800)
Otros gastos por búsqueda de deuda		36,817	
Gastos por búsqueda de deuda		1,351,201	
Amortización de costos de financiamiento diferido	16	514,440	250,988
Gasto por intereses	16	8,955,776	6,631,558
Cambios en capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	8	(3,745,636)	(3,309,163)
Otros activos	9	(419,520)	(270,393)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	430,974	731,252
Depósitos en garantía	17	417,547	199,299
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		11,722,931	4,291,999
Impuesto sobre la renta pagado	23	(1,392,680)	(1,041,790)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		10,330,251	3,250,209
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Alta de propiedad de inversión, que incluye costos de cierre de adquisiciones		(70,083,632)	(53,744,213)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9		(831,500)
Adiciones a inventario de terrenos	13	(614,330)	
Depósitos recibidos por venta de inventario de terreno	13	1,200,000	

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2021	2020
Efectivo restringido	16	US$ 3,812,470	US$ 4,311,400
Deuda con afiliadas	24	(685,000)	(1,150,000)
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	10	(97,687)	(172,253)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	16	(66,468,179)	(51,586,566)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Contribuciones de capital			11,800,000
Contribuciones de capital con partes no controladas		4,084,160	15,631,808
Costos de emisión de acciones pagados		(817,125)	
Distribuciones a partes no controladas		(1,024,747)	(300,000)
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	15	(99,380)	(90,341)
Deuda a largo plazo por préstamos	16	78,626,400	31,050,974
Pago de deuda a largo plazo	16	(11,860,052)	(12,125,323)
Costo de extinción de deuda	16	(2,550)	
Intereses y comisiones por compromisos pagados	16	(9,391,336)	(7,227,342)
Efectivo pagado por obtención de deuda		(1,107,804)	(931,529)
Costo de financiamiento de arrendamientos pagado	15	(15,292)	(21,048)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		58,392,274	37,787,199
INCREMENTO(DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO		2,254,346	(10,549,158)
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO		15,458,803	26,200,871
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		(352,796)	(192,910)
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US$ 17,360,353	US$ 15,458,803

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.A. ("el Grupo") se constituyó bajo las leyes de la República de Panamá constituida como sociedad de responsabilidad limitada según escritura pública del 29 de abril 2015, e inscrita en el registro de Panamá el 4 de mayo de 2015. En enero 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación de Latam Logistic Properties S.A. de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, resolución debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

Latam Logistic Properties S.A. está estructurada como una entidad controladora y tenedora de acciones en sociedades subsidiarias (denominadas conjuntamente como "El Grupo" e individualmente como "Entidades del Grupo") que están dedicadas al desarrollo, propiedad, adquisición, arrendamiento y administración de modernas instalaciones de almacenes logísticos en Colombia, Perú y Costa Rica.

Los estados financieros consolidados del Grupo por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyen los estados financieros del Grupo y sus Subsidiarias (conjuntamente referidos como "el Grupo" e individualmente como "entidades del Grupo").

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Latam Logistic Properties, S.A. tiene la siguiente estructura accionaria:

		Diciembre, 31, 2021		Diciembre 31, 2020		
		Número de Acciones Comunes	% de Participación	Tipo de Cuotas	Número de Cuotas	% de Participación
(1)	JREP I Logistics Acquisition, L.P.	149,378,010	88.8%	A	87	88.8%
	Latam Logistic Investments, LLC	13,451,419	8.0%	B	8	8.0%
	Latam Logistic Equity Partners, LLC	5,313,311	3.2%	C	5	3.2%
	Total	168,142,740	100.0%		100	100.0%

(1) El Grupo es propiedad de JREP I Logistics Acquisition L.P. (88.8 por ciento). JREP GP LLC tiene control administrativo exclusivo sobre JREP I, la cual fue contratada por Jaguar Growth Asset Management LLC para tener control absoluto sobre JREP l. El principal socio capitalista del Grupo es Jaguar Growth Partners LLC, un fondo de capital privado con sede en Nueva York, con amplia experiencia en desarrollos inmobiliarios en mercados emergentes.

El sitio web del Grupo es www.latamlogisticproperties.com.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. ***Bases Contables*** - Los estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados se han preparado sobre la base de costos históricos, excepto para ciertos inmuebles e instrumentos financieros y las propiedades de inversión, que se miden a sus valores razonables al final de cada período de información, como se explica en las siguientes políticas contables.

El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes en el mercado consideran esas características al fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para fines de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto para transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamiento que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que contienen algunas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, tal como el valor neto de realización de la NIC 2 ó el valor en uso en la NIC 36.

Asimismo, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- **Nivel 1** - Se consideran precios de cotización (no ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de valuación;

- **Nivel 2** - Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y

- **Nivel 3** - Datos de entrada no observables para el activo o pasivo, entre otros, información estadística y la información del Grupo, en algunos casos, con base en la información proporcionada por algunos expertos independientes.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de valores razonables. Esto incluye la supervisión de la administración de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluidos los valores razonables del Nivel 3.

La dirección del Grupo revisa periódicamente las variables significativas no observables y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de precios, para medir valores razonables, la supervisión incluye pruebas obtenidas de terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluido el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en la cual estas valuaciones deben clasificarse.

El Grupo realiza transferencias en la valuación de las propiedades de inversión que estaban operando y en desarrollo entre el valor razonable de los niveles del Nivel 2 al Nivel 3 durante el período.

La dirección del Grupo considera que todos los ajustes y reclasificaciones necesarios para una correcta presentación de la información financiera están incorporados en estos estados financieros consolidados.

Negocio en Marcha - Los directores del Grupo tienen, al momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que el Grupo cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, la Gerencia del Grupo adopta la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados.

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros consolidados se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias, a excepción de las subsidiarias colombianas de Latam Logistic COL OpCo, S.A.S., Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S y Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S., para las cuales la moneda funcional es el peso colombiano. Las diferencias de tipo de cambio originadas a partir de la liquidación de activos y pasivos denominados en moneda extranjera y del ajuste de saldos en la fecha de cierre se registran con respecto a los ingresos del año en el que se produjeron. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	2021	**2021**
Colón costarricense	¢ 645,25	¢ 617,30
Sol peruano	S/ 3.991	S/ 3.621
Peso colombiano	COP3,981	COP3,433

c. ***Moneda Extranjera*** -

- **Operaciones en Moneda Extranjera** - Las operaciones en divisas extranjeras se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo a tipos de cambio en las fechas de las operaciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en divisas extranjeras se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que se miden a valor razonable en una moneda extranjera se convierten en la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera se convierten al tipo de cambio en la fecha de la operación. Las diferencias en moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.

- **Operaciones Extranjeras** - Los activos y pasivos de las operaciones extranjeras, para los cuales se ha definido una moneda funcional distinta del dólar estadounidense, se convierten a dólares estadounidenses a tipos de cambio vigentes en la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los ingresos y gastos de las operaciones extranjeras se convierten a tipos de cambio en las fechas de las operaciones. Los componentes de la propiedad y el capital se convierten a dólares estadounidenses a los tipos de cambio históricos.

  Las diferencias en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral (ORI) y se acumulan en una partida separada en la sección de capital en "Ajuste por conversión de estados financieros" (ACEF), excepto en la medida en que la diferencia de la conversión se asigne a la

participación no controladora. Cuando una operación extranjera se elimina en su totalidad o parcialmente de tal manera que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el monto acumulado en la cuenta TRFS relacionada con esa operación extranjera se reclasifica a resultados como parte de la ganancia o pérdida en la eliminación. Si el Grupo dispone de parte de su participación en una subsidiaria, pero mantiene el control, la proporción pertinente del monto acumulado se resigna a participaciones no controladoras. Cuando el Grupo dispone solo de una parte de una asociada mientras mantiene una influencia significativa, la proporción relevante del monto acumulado se reclasifica a resultados.

d. ***Uso de Juicios y Estimaciones*** - Al preparar estos estados financieros consolidados, la Administración ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables del Grupo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones de las estimaciones se reconocen prospectivamente.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (que se presentan por separado a continuación), que los directores han expresado en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen el efecto más significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

- **Juicios** - Información sobre los juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tengan los efectos más significativos en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

- **Incertidumbres sobre Supuestos y Estimaciones** - La información acerca de incertidumbres sobre supuestos y estimaciones que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se incluyen en las notas de los estados financieros consolidados.

- **Incremento Significativo en Riesgo Crediticio** - Las PCE se miden como una estimación igual a 12 meses de PCE para los activos de la etapa 1, o PCE de por vida para activos de etapa 2 o etapa 3. Un activo pasa a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo del riesgo crediticio. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Grupo toma en cuenta la información cualitativa y cuantitativa razonable y soportable con visión en el futuro.

- **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo y posteriormente medidas al valor razonable. Comenzando en junio 30, 2021, el Grupo realiza valuaciones semestrales de un perito independiente.

- **Tributación sobre Propiedades de Inversión** - Para efectos de medir los impuestos corrientes y diferidos pasivos o impuestos corrientes y diferidos activos derivados de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, los directores han revisado las carteras de propiedades de inversión del Grupo y han concluido que las propiedades de inversión del Grupo en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos, se incorporaron en las propiedades de inversión a lo largo del tiempo. Como resultado, el Grupo ha reconocido en el resultado del, cualquier impuesto diferido sobre los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

e. ***Bases de Consolidación*** - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Grupo y las entidades controladas por el Grupo (sus subsidiarias) integradas al 31 de diciembre de cada año. El control se obtiene cuando el Grupo:

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Grupo reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto en una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluidos:

- El porcentaje de participación del Grupo en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Grupo, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Grupo tiene o no tiene la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados desde la fecha que el Grupo obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso. El total del resultado integral de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si da lugar a un déficit en estas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo dentro del Grupo relacionados con las transacciones entre los miembros del Grupo se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Grupo en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedoras a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de los activos netos identificables de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras, incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias del Grupo que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios del Grupo.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) menos pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera dispuesto directamente de los activos o pasivos de la subsidiaria (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la NIIF 9, Instrumentos Financieros o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera de Latam Logistic Properties, S.A. (sociedad controladora) y sus subsidiarias:

	Entidades	Países	Interés participante	
			Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
	Latam Logistic Property Holdings LLC	United States	100%	100%
	Latam Logistic COL HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic CR HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan HoldCo S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco El Coyol II S de R.L.	Panamá	50%	50%
	Latam Logistic Pan Holdco Cedis Rurales S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logisitic PAN HoldCo San Joaquin I S de R.L.	Panamá	100%	100%
(1)	Latam Logistic Pan Holdco Lagunilla I, S.R.L.	Panamá	100%	100%
(2)	Latam Logistic Pan Holdco Verbena I S de R.L.	Panamá	47.6%	47.6%
(3)	Latam Logistic Pan Holdco Verbena II S S.R.L.	Panamá	47.6%	47.6%
	Latam Logistic Pan Holdco Santiago I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Santo Domingo, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Medellin I, S.R.L.	Panamá	100%	100%
	LatAm Logistic Pan HoldCo Bodegas los Llanos, S.R.L.	Panamá	100%	n/a
	Latam Logistic PER OpCo, S.R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin I, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin II, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin III, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Parque Logístico Callao, S.R.L.	Perú	50%	40%
(4)	Latam Logistic COL OpCo, S.A.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic CR OpCo, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic CR PropCo Alajuela I, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latamcr Propco El Coyol Dos S de R.L.	Costa Rica	50%	50%
	Latam Propco Bodegas San Joaquín S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic Propco Cedis Rurales Costa Rica S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	3102784433, S.R.L.	Costa Rica	23.8%	23.8%
(5)	Latam Logistic Propco Lagunilla I S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic PropCo Bodegas los Llanos S de R.L.	Costa Rica	100%	n/a
	Latam Logistic CR Zona Franca, S. de R.L.	Costa Rica	100%	100%

(1) Antes conocida como Latam Logistic Pan Holdco Oficinas San Joaquín Heredia, S.R.L.
(2) Antes conocida como Latam Logistic Propco Pedregal Panamá S de R.L.
(3) Antes conocida como Latam Logistic Pan Holdco Pedregal Panamá S de R.L.
(4) Antes conocida como Latam Logistic COL OpCo, S.A.S.
(5) Antes conocida como Latam Logistic Propco Ciruelas IV S de R.L.

f. ***Participación no Controladora*** - La participación no controladora representa la parte de entidades consolidadas propiedad de terceros. El Grupo reconoce la parte respectiva de cada titular no controlador del valor razonable estimado de los activos netos en la fecha de creación o adquisición. Las partes no controladoras se ajustan posteriormente por la participación del titular no controlador en las contribuciones adicionales, distribuciones y su parte de los ingresos netos o pérdidas de cada entidad consolidada respectiva. El Grupo asigna los ingresos netos a la participación no controladora en función de la participación promedio ponderada durante el año. Los ingresos netos que no son atribuibles al Grupo se reflejan en la partida Ganancias Netas Atribuibles a la Participación No Controladora.

g. ***Instrumentos Financieros*** - Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y se dejan de reconocer en función de la fecha de la operación. Las compras o ventas convencionales son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o convenio en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad a un costo amortizado o a un valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros - Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e interés sobre el monto del capital. Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos posteriormente a valor razonable a través de resultados. A pesar de lo anterior, el Grupo puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior) y

- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

i. *Costo Amortizado y Método de Interés Efectivo* - El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

   Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluidas las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

   El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés

efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el método de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos posteriormente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor bruto en libros de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver abajo). Para los activos financieros en que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores, el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor bruto en libros del activo financiero.

ii. *Instrumentos de Deuda Clasificados a Valor Razonable a Través de Otros Resultados Integrales* - La deuda bancaria del Grupo se clasifica a valor razonable a través de otros resultados integrales. La deuda bancaria se mide inicialmente a valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de esta deuda bancaria como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver abajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver abajo) e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en resultados. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estas deudas bancarias se reconocen en otros resultados integrales o acumulados bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estas deudas bancarias son desconocidas, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

Deterioro de Activos Financieros - El Grupo reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, créditos comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo. El Grupo siempre reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para los créditos comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero, si procede.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Grupo reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses. La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte.

i. *Incremento Significativo en el Riesgo Crediticio* - Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Grupo, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Grupo.

   En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

   - Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;

   - Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo crediticio para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, precios de permuta de créditos no pagados por el deudor, o el período de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

   - Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;

   - Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;

   - Aumentos significativos en el riesgo crediticio en otros instrumentos financieros del mismo deudor;

- Incremento significativo en el crédito de riesgo o en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Grupo supone que el riesgo crediticio en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Grupo asume que el riesgo crediticio en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Grupo considera que un activo financiero tiene bajo riesgo crediticio cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos vencidos.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que el Grupo se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, el Grupo considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado no cumpla con el pago del contrato.

El Grupo monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio, y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

ii. *Definición de Incumplimiento* - El Grupo considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo crediticio interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el Grupo, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Grupo).

Independientemente del análisis anterior, el Grupo considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Grupo tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. *Activos Financieros con Deterioro Crediticio* - Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;

- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);

- El (los) prestamista(s) del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una(s) concesión(es) que el (los) prestamista(s) no consideraría(n) de otra manera;

- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

- La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. *Política de Bajas* - El Grupo da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de créditos comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Grupo, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

v. *Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas* - La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dado el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva, como se describe anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor bruto en libros de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Grupo de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Grupo de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16, Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde el Grupo está obligado a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre, menos cualquier monto que el Grupo espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si el Grupo ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, el Grupo mide la provisión para pérdida en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados por todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de posición financiera. El Grupo registra una provisión para posibles pérdidas si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo registró una provisión para cuentas por cobrar de cobro dudoso de US$545,309 y US$109,299, respectivamente.

Baja de Activos Financieros - El Grupo da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Grupo reconoce su interés retenido en el

activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a resultados. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Grupo eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a resultados, sino que se transfiere a resultados acumulados.

Pasivos Financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua y los contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos Financieros a Valor Razonable a Través de Resultados - Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados. Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o

- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Grupo administra conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o es un derivado, a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o

- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros, o ambos, que se administra y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión del Grupo, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de otras ganancias y pérdidas, en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros ingresos integrales crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero. Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo que son designados por el Grupo a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de Pasivos Financieros - El Grupo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Grupo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Grupo intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda por otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Grupo considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier cuota pagada neta de cualquier cuota recibida y descontada

utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10 por ciento diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el valor en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Instrumentos Financieros Derivados - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados.

h. ***Vehículos, Mobiliario y Equipo*** -

- **Reconocimiento y Medición** - Las partidas de vehículos, mobiliario y equipo se miden a costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

  Si partes significativas de una partida de transporte, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, entonces se contabilizan como partidas separadas (componentes principales) de transporte, mobiliario y equipo.

  Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de una partida de mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

- **Gastos Posteriores** - Los gastos posteriores se capitalizan solo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los gastos fluyen al Grupo.

- **Depreciación** - Las partidas de transporte, mobiliario y equipo se deprecian a partir de la fecha en que están disponibles para su uso, o en el caso de activos autoconstruidos, a partir de la fecha en que el activo se completa y está listo para su uso.

  La depreciación se calcula para amortizar el costo de las partidas de transporte, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados utilizando el método de línea recta sobre su vida útil estimada y se reconoce generalmente en resultados.

  La vida útil estimada del mobiliario y equipo para los años actuales y comparativos es la siguiente:

Transporte, Mobiliario y Equipo	Vida Útil Estimada
Computadoras	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Vehículos	10 años
Mejoras a locales arrendados	3-5 años

  Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan si procede.

i. ***Arrendamientos*** - El Grupo evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en la fecha de comienzo. El Grupo reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos provenientes del uso del activo subyacente sean disminuidos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Grupo utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;

- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;

- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercer las opciones; y

- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido posteriormente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Grupo revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso subyacente) siempre que:

- El plazo del arrendamiento sea modificado o haya un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra del activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

- Los pagos de renta se modifiquen como consecuencia de cambios en las tasas o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

El Grupo no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los años presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si el Grupo incurre en una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el año que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará a lo largo de la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El Grupo aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de "Transporte, Mobiliario y Equipo".

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier componente de arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados como un solo componente de arrendamiento. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, el Grupo asignará la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base del precio independiente relativo y el precio independiente total de los componentes de no arrendamiento.

j. ***Propiedad de Inversión*** - Las propiedades de inversión son edificios y terrenos mantenidos para obtener alquiler, superávits o ambos. Las propiedades de inversión se registran inicialmente a costo, y posteriormente se valúan a valor razonable. Iniciando en junio 30 de 2021, el Grupo obtiene valoraciones semestrales de valuadores independientes. El valor razonable se determina entre el valor más bajo que resulta de comparar el importe del avalúo para identificar el valor comercial de cada inmueble, realizado por un profesional independiente, y la evaluación financiera, que corresponde al valor de cada bien inmueble calculado como el valor presente de los flujos de efectivo netos que se esperan en la capitalización directa futura para las propiedades operativas y propiedades en desarrollo y comparables para el terreno. Las diferencias entre el valor razonable y el importe registrado se reconocen en los resultados del año.

Una propiedad de inversión se deja de reconocer al momento de su disposición o cuando el uso de la propiedad de inversión se retira y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la falta de reconocimiento de la propiedad se incluye en resultados en el año en el que la propiedad se deja de reconocer.

k. ***Inventario de Terrenos*** – Las existencias de terrenos se valúan al costo de adquisición (para los terrenos en desarrollo incluye, además del terreno, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto) y el valor neto de realización el que sea menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado del terreno, menos los gastos directos para completar la venta.

Por otro lado, los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos que comprenden activos y pasivos, se clasifican como mantenidos para la venta si es altamente probable que se recuperarán principalmente mediante la venta y no mediante el uso continuado.

Esos activos o grupos de activos para su disposición generalmente se miden al menor de su valor en libros y el valor razonable menos el costo para venta. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo para disposición se asigna primeramente al crédito mercantil, y a continuación a los activos y pasivos restantes de manera proporcional. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial como mantenidas para la venta y las ganancias y pérdidas subsecuentes en la medición se reconocen en resultados.

Una vez clasificados como mantenidos para la venta, la propiedad, planta y equipo ya no se amortizan ni se deprecian, y cualquier inversión registrada ya no se contabiliza.

l. ***Deterioro*** -

- **Activos Financieros no Derivados** - Los activos financieros no clasificados como de valor razonable a través de resultados se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro.

  La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

  - Incumplimiento o morosidad por parte de un deudor;
  - Reestructuración de una cantidad debida al grupo en condiciones que no consideraría de otra manera;

- Indicaciones de que un deudor o emisor entrará en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado del pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un valor debido a dificultades financieras, o
- Datos observables que indican que hay una disminución cuantificable de los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado - El Grupo considera evidencia de deterioro de estos activos tanto a nivel individual como colectivo. Todos los activos individualmente significativos se evalúan individualmente por deterioro. Los que no se consideran deteriorados son evaluados colectivamente por cualquier deterioro en el que se haya incurrido pero que aún no se haya identificado individualmente. Los activos que no son individualmente significativos se evalúan colectivamente por deterioro. La evaluación colectiva se lleva a cabo agrupando activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo utiliza información histórica sobre el momento de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida y realiza un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que lo sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros de un activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen perspectivas realistas de recuperación del activo, los importes pertinentes se cancelan. Si el monto de pérdida por deterioro disminuye posteriormente y la disminución puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurre después de que se reconociera el deterioro, entonces la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados.

- **Activos no Financieros** - En cada estado consolidado de situación financiera, el Grupo revisa los valores en libros de sus activos no financieros y los activos fiscales diferidos para determinar si hay algún indicio de deterioro. Si existe tal indicación, se estima el importe recuperable del activo.

  Para las pruebas de deterioro, los activos se agrupan en el grupo más pequeño de activos que genera entradas de efectivo por uso continuo que son en gran parte independientes de las entradas de efectivo de otros activos o CGU (Unidades Generadoras de Efectivo).

  El importe recuperable de un activo o CGU es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o CGU.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo supera su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Se asignan primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la CGU y además para reducir los valores en libros de los demás activos en la CGU sobre una base prorrateada.

Una pérdida por deterioro se reversa solo en la medida en que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que se habría determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro.

m. ***Beneficios a Empleados*** -

Beneficios a Empleados a Corto Plazo - Los beneficios a empleados a corto plazo se registran en gastos a medida que se proporciona el servicio relacionado. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera que se pague si el Grupo tiene una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio pasado prestado por el empleado y la obligación puede estimarse de forma confiable.

Aguinaldo Obligatorio - De conformidad con las regulaciones vigentes en determinados países donde opera el Grupo, las subsidiarias están obligadas a pagar aguinaldo a sus empleados (beneficio a empleados). En consecuencia, el Grupo sigue la política de establecer un fondo acumulado mensual para cubrir los desembolsos futuros asociados a ese beneficio.

Vacaciones - De conformidad con la legislación de cada una de las jurisdicciones donde opera el Grupo, el Grupo sigue la política de acumular días de vacaciones basado en un estudio realizado por el Departamento de Recursos Humanos, que cuantifica el importe de esa obligación para los empleados que, al cierre del ejercicio, no han utilizado ese beneficio. Dicha obligación se registra como provisión para vacaciones.

n. ***Provisiones*** - Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo tiene una obligación legal o implícita actual que puede estimarse de forma confiable y es probable que se exija una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación. Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados a una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del pasivo. El descuento por reversión se reconoce como costo financiero.

o. ***Capital Contable*** -

Capital Social - Latam Logistic Properties, S.A. es una compañía organizada en concordancia con las leyes de las República de Panamá, constituida como sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública de fecha del 29 de abril de 2015, e inscrita en el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. Baja la estructura de capital de la sociedad de responsabilidad limitada el Grupo contaba con cotizaciones de capital.

La estructura de capital como sociedad anónima se modificó de la siguiente manera: Acciones ordinarias - Los accionistas de Latam Logistic Properties, S.A. autorizaron un capital de 300.000.000 acciones de la cuales se emitieron y pagaron 168.142.740 acciones con un valor nominal (a la par) de US$1,00 por acción. Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos y la devolución de capital y representan un voto en las asambleas de accionistas de Latam Logistic Properties, S.A.

Costos de Emisión - Cualquier costo de transacción asociado con la emisión de acciones se deduce de la cuenta de capital social común, neto de cualquier beneficio relacionado con el impuesto sobre la renta.

Reserva Legal - De acuerdo con la legislación vigente en varios países en los que opera el Grupo, las subsidiarias deben destinar entre el 10 por ciento y el 20 por ciento de las ganancias netas de cada año para una reserva legal.

p. ***Reconocimiento de Ingresos*** -

Ingresos por Alquiler de Propiedades de Inversión - El Grupo arrienda sus propiedades operativas en virtud de contratos clasificados como arrendamientos operativos.

El Grupo reconoce los pagos mínimos totales previstos en los arrendamientos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El Grupo reconoce los pagos mínimos totales previstos del arrendamiento sobre la base de línea recta durante todo el término del arrendamiento. Generalmente, según los términos de los contratos de arrendamiento del Grupo, la mayoría de nuestros gastos de alquiler se recuperan con los clientes, incluido el mantenimiento de las áreas comunes, los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y los seguros. Los gastos de alquiler recuperados a través de los reembolsos recibidos de clientes se reconocen en Ingresos por Alquiler en el Estado de Consolidado de Ganancia o Pérdida y Ganancias y otro Resultado Integral. El Grupo registra los importes reembolsados por sus clientes ("recuperaciones de alquileres") como ingresos en el ejercicio en que se incurren los gastos correspondientes. El Grupo contabiliza y presenta los ingresos por alquileres y las recuperaciones de alquileres como un solo componente el Ingresos por Alquileres, ya que el momento del reconocimiento es el mismo, el patrón con el que transfiere el derecho de uso de la propiedad y los servicios relacionados al arrendatario son ambos reconocidos en línea recta y nuestros arrendamientos califican como arrendamientos operativos. El Grupo realiza análisis crediticios de los clientes antes de la ejecución de los arrendamientos y continua estos análisis para cada arrendamiento individual de manera continua para garantizar la cobrabilidad de los ingresos por arrendamiento. El Grupo reconoce los ingresos en la medida en que se determina que los importes son cobrables.

Ingresos por Cuotas de Desarrollo - Las cuotas de desarrollo se determinan de acuerdo con los términos específicos de cada acuerdo con sus clientes. Las cuotas se reconocen como ingresos cuando se ganan en virtud del acuerdo con los clientes.

El Grupo también gana comisiones de los proyectos que consolidamos. Tras la consolidación, estas cuotas se eliminan de los ingresos y la parte de terceros de estas cuotas se reconoce como una reducción de las Ganancias Netas Atribuibles a la Participación No Controladora.

Nivelación de Rentas - El Grupo tiene como política registrar en sus libros los ingresos por alquileres mediante el método de Línea recta. El mismo consiste en determinar los ingresos totales de cada contrato de alquiler durante su vigencia, se deben considerar para este cálculo los meses de renta gratis, de instalación-mudanza del inquilino, los incrementos porcentuales anuales, los incrementos por aumento de área arrendable y o cualquier otro incremento definido en los contratos de alquiler.

El total de estos ingresos se dividen entre el total de meses de vigencia del contrato, dando como resultado el ingreso mensual promedio. Una vez determinado este monto, el mismo se resta o suma al ingreso real facturado en cada mes calendario en cuentas contables separadas del estado de resultados y del balance de situación.

Cuando el contrato se ha facturado en su totalidad, la cuenta de balance debe mostrar un saldo de cero.

q. ***Costos por Préstamos*** - El Grupo capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en los resultados del ejercicio en que se incurren.

r. ***Ingresos Financieros y Costos Financieros*** - Los ingresos financieros y los costos financieros del Grupo incluyen ingresos por intereses, gastos por intereses, intereses de arrendamientos, comisiones bancarias, ganancia o pérdida cambiaria sobre activos financieros y pasivos financieros.

Los ingresos o gastos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

s. ***Impuesto sobre la Renta*** - El gasto por impuesto sobre la renta comprende impuestos incurridos y diferidos. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relaciona con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en capital contable o en otros ingresos integrales.

- **Impuesto Incurrido** - El impuesto incurrido comprende el impuesto por pagar o por cobrar sobre el ingreso o pérdida gravable por el año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores.

  El monto del impuesto incurrido por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleje la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, en caso de aplicar. Se mide utilizando tasas fiscales promulgadas o promulgadas sustancialmente a partir de la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los activos y pasivos circulantes se compensan solo si se cumplen determinados criterios.

- **Impuesto Diferido** - El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre los valores en libros de los activos y pasivos a efectos de la presentación de informes financieros y los importes utilizados para efectos fiscales. Los impuestos diferidos no se reconocen por:

  - Diferencias temporales en el reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni a la contabilidad ni a la utilidad o pérdida fiscal;

- Diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas en la medida en que el Grupo sea capaz de controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que no se revierta en el futuro previsible; y

- Diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos activos se reconocen por pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que se disponga de ingreso gravable futuro, contra el cual se puedan utilizar. Los impuestos diferidos activos se revisan en cada fecha de reporte y se reducen en la medida en que ya no es probable que se realice el beneficio fiscal relacionado; tales reducciones se reversan cuando mejora la probabilidad de ingreso gravable futuro.

Los impuestos diferidos activos no reconocidos se reevalúan en cada fecha de reporte y se reconocen en la medida en que se ha vuelto probable que se disponga de ingreso gravable futuro contra el que se puedan utilizar.

El impuesto diferido se mide a las tasas fiscales que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando se reversan, utilizando tasas fiscales promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de reporte.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos. Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Para efectos de medir los pasivos fiscales diferidos y los activos fiscales diferidos para las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, se presume que los valores en libros de dichos inmuebles se recuperan íntegramente a través de la venta, a menos que el supuesto sea rebatido. El supuesto es rebatido cuando la propiedad de inversión es amortizable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en la propiedad de inversión a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Los directores del Grupo revisaron las propiedades de inversión del Grupo y concluyeron que las propiedades de inversión del Grupo se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir los beneficios económicos incorporados en las propiedades de inversión a través de diferentes estrategias que pueden incluir la venta de activos. Como resultado, el Grupo ha reconocido impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

3. ADOPCIÓN DE LAS NUEVAS Y REVISADAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

a. ***Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatoriamente Vigentes para el Año en Curso*** - En el año en curso, el Grupo ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales

de Contabilidad ("NICC", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que iniciaron el o después del 1º de enero de 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Impacto de la Aplicación de Concesiones de Alquiler Relacionadas con COVID-19 después del 30 de Junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16 - En año en curso, El Grupo adoptó anticipadamente las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio un alivio práctico a los arrendatarios en la contabilización de las concesiones de alquiler que ocurrieron como consecuencia directa de COVID-19, mediante la introducción de un recurso práctico a la NIIF 16. Este recurso práctico estaba disponible para las concesiones de alquiler para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba los pagos originalmente vencidos el o antes del 30 de junio de 2021.

En marzo del 2021, la Junta emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16) que amplía el expediente práctico para aplicar a las reducciones en los pagos de arrendamiento que vencen originalmente el 30 de junio de 2022 o antes.

b. ***Nuevas y Revisadas NIIF Emitidas, pero aún no Vigentes*** - A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes.

- **NIIF 17 (incluidas las Modificaciones de junio de 2021 a la NIIF 17)** - Contratos de Seguro
- **Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28** - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
- **Modificaciones a la NIC 1** - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes
- **Modificaciones a la NIIF 3** - Referencia al Marco Conceptual
- **Modificaciones a la NIC 16** - Propiedades, Planta y Equipo - Cobros antes del Uso Previsto
- **Modificaciones a la NIC 37** - Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato
- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2018 - 2021** - Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y NIC 41 Agricultura
- **Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2** - Información a Revelar sobre Políticas Contables
- **Modificaciones a la NIC 8** - Definición de Estimaciones Contables
- **Modificaciones a la NIC 12** - Impuesto Diferido relativo a Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única

Los directores no esperan que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros del Grupo en años futuros, excepto como se indica a continuación:

- **Modificaciones a la NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - Venta o Aporte de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones en las que existe una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas que resulten de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación, se reconocen en el resultado del ejercicio de la controladora. pérdida sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

  De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o en un negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la controladora anterior solo al valor razonable. alcance de los intereses de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

  La fecha de vigencia de las enmiendas aún no ha sido establecida por la Junta; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los Administradores de la Sociedad prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas transacciones.

- **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes** - Las modificaciones a la NIC 1 afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

  Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del año sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir el pago de un pasivo, explique que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del año sobre el que se informa, e introduzca una definición de "liquidación" para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

  Las modificaciones se aplican de forma retroactiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual** - Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una

obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Modificaciones a la NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo - Cobros antes del Uso Previsto** - Las enmiendas prohíben deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la dirección.

  Por consiguiente, una entidad reconoce tales ingresos por ventas y costos relacionados en utilidad o pérdida. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2 Inventarios.

  Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo está funcionando correctamente". La NIC 16 ahora especifica que esto evalúa si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a otros, o para fines administrativos.

  Si no se presentan por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán los importes de los ingresos y costos incluidos en el resultado del año que se relacionen con los elementos producidos que no sean un resultado de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elemento(s) de línea en el estado de resultados integrales incluye(n) dicho(s) producto(s) y costo(s).

  Las modificaciones se aplican de forma retroactiva, pero solo a los elementos de propiedad, planta y equipo que se colocan en la ubicación y en las condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la gerencia en o después del comienzo del primer año presentado en el estado financiero en los que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

  La entidad reconocerá el efecto acumulativo de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer año presentado.

Las modificaciones son efectivas para los años anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2022, y se permite su aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo del Cumplimiento de un Contrato** - Las modificaciones especifican que el "costo de cumplimiento" de un contrato comprende los "costos que se relacionan directamente con el contrato". Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

  Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

  Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020** - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

  - *NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

    La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

  - *NIIF 9 - Instrumentos Financieros* - La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- *NIIF 16 - Arrendamientos* - La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras de arrendamiento.

  Dado que la modificación de la NIIF 16 solo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica la fecha de vigencia.

- **Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios de Importancia Relativa - Revelación de Políticas Contables** - Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

  Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

  El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

  Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

- **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables** - Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

  Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error; y

- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.

El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la Renta - Impuesto Diferido Relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción** - Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

  Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

  Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

  El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

  Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

  - Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:

  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, con aplicación permitida.

4. INGRESOS POR RENTAS

El Grupo, a través de sus subsidiarias, ha celebrado diversos contratos de arrendamiento operativo con clientes para el alquiler de sus almacenes. La mayoría de los contratos de arrendamiento del Grupo asociados con las propiedades de inversión contienen un período de arrendamiento de cinco a diez años. El plazo restante de arrendamiento promedio ponderado del Grupo en arrendamientos en las propiedades operativas y propiedades en desarrollo, basado en metros cuadrados de todos los arrendamientos el efecto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue 96 y 93 meses, respectivamente.

Estos arrendamientos se basan en un pago mínimo de alquiler en dólares estadounidenses para Costa Rica y Perú y pesos colombianos para Colombia, más gastos de mantenimiento y recuperables, y depósitos en garantía asociados con los acuerdos, que se utilizan comúnmente para cubrir cualquier reparación, tareas de mejora o podrían aplicarse sobre el arrendamiento como último pago cuando termina.

Ingresos por rentas consiste en lo siguiente:

	2021	**2020**
Ingresos por rentas	US$22,133,417	US$16,654,666
Ingresos por alquiler de patio	753,457	670,375
Recuperación de costos operativos	1,630,096	1,072,630
Cobros directos	605,433	355,825
Otros	431,528	162,412
Total	US$25,553,931	US$18,915,908

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de arrendamiento del Grupo, basados en el alquiler efectivo neto en propiedades operativas y propiedades en desarrollo pre-estabilizadas con períodos de arrendamiento superiores a un año al 31 de diciembre de 2021:

Ingresos por rentas:	
2022	US$ 27,208,337
2023	27,378,364
2024	23,231,476
2025	19,368,129
2026	14,525,385
En adelante	93,251,904
Total	US$204,963,595

Apoyo en Renta por COVID-19 - El brote de COVID-19 ha afectado los mercados financieros y el impacto final en las economías mundiales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y potenciales de nuestras instalaciones logísticas pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría afectar temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en el Grupo. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar a nuestro negocio. Cualquier desaceleración económica prolongada, una escalada del brote o una interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

Hemos recibido solicitudes de ciertos clientes para concesiones de alquiler y la mayoría de los apoyos para el alquiler concedidos se componen de tres meses de aplazamiento de los pagos de alquiler con un programa de pago de alquiler dentro de los siguientes doce meses y no representaron impacto significativo en el reconocimiento de ingresos. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha dado apoyos para alquiler bajo la metodología de aplazamientos de pagos por un 9.5 por ciento de los ingresos anuales estimados del Grupo. Desde el año 2020 hasta diciembre 31, 2021 el 75% de esos aplazamientos de pago han sido pagados. El Grupo espera que el remanente se recupere durante el año 2022. Al 31 de diciembre la tasa de ocupación del Grupo se mantuvo estable con una ligera disminución en el tiempo de cobro de pocos clientes provocando un incremento en el gasto por insolvencia (Nota 8).

5. GASTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operativos de la propiedad de inversión incluyen los gastos operativos directos de la propiedad, tales como impuesto predial, seguros y servicios públicos, entre otros. Los gastos de operación de la propiedad se recuperan en su mayoría a través de las recuperaciones de alquiler cobradas a los arrendatarios.

Los gastos operativos de la propiedad de inversión consisten en lo siguiente:

	2021	**2020**
Reparación y mantenimiento	US$1,234,863	US$ 925,173
Servicios	173,471	205,667
Seguros	248,285	231,280
Administración de propiedades	142,613	115,475
Impuesto predial	333,613	293,442
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	656,594	436,010
Cobros directos	605,629	358,281
Otros	67,632	70,598
Total	US$3,462,700	US$2,635,926

6. INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

La información del segmento operativo se presenta en función de cómo la Administración analiza el negocio, que incluye información agregada por el mercado. Los resultados de estos segmentos operativos se presentan por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos y pasivos se incluyen al 31 de diciembre

de 2021 y 2020. El Grupo opera en tres mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables. La información de los mercados donde opera, Colombia, Perú y Costa Rica, se resumen de la siguiente manera:

	Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 4,714,197	US$ 5,244,208	US$15,595,526	US$25,553,931
Ingresos por cuotas de urbanización	76	509	41,557	42,142
Subtotal	4,714,273	5,244,717	15,637,083	25,596,073
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	393,937	935,380	2,133,383	3,462,700
Generales y administrativos	1,052,627	743,814	2,969,408	4,765,849
Subtotal	1,446,564	1,679,194	5,102,791	8,228,549
Utilidad neta operativa	US$ 3,267,709	US$ 3,565,523	US$10,534,292	US$17,367,524
Otros ingresos/(gastos):				
Valuación de propiedades de inversión (pérdida) ganancia	US$(2,083,636)	US$ 8,715,743	US$ 6,573,464	US$13,205,571
Costo extinción de deuda	(2,550)			(2,550)
Amortización de derecho de uso	(17,598)	(27,769)	(51,295)	(96,662)
Depreciación y amortización	(35,154)	(41,588)	(52,021)	(128,763)
Moneda extranjera	(278,155)	(373,952)	(55,463)	(707,570)
Otros ingresos	64,401	93	87,193	151,687
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(3,460)	(6,058)	(5,774)	(15,292)
Gasto por intereses	(1,805,107)	(1,207,888)	(5,462,594)	(5,475,589)
Costo financiero diferido	(186,841)	(68,426)	(154,874)	(410,141)
Otros gastos	(252,032)	(69,224)	(385,052)	(706,308)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(1,332,423)	10,486,454	11,027,876	20,181,907
Gasto por impuesto sobre la renta	223,785	(5,369,407)	(3,726,743)	(8,872,365)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(1,108,638)	5,117,047	7,301,133	11,309,542
Ganancias atribuibles a participación no controladora		22,956	(4,590,521)	(4,567,565)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$(1,108,638)	US$ 5,140,003	US$ 2,710,612	US$ 6,741,977

	Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 1,923,502	US$ 3,330,547	US$13,661,859	US$18,915,908
Ingresos por cuotas de urbanización	1,225	8,145	155,750	165,120
Subtotal	1,924,727	3,338,692	13,817,609	19,081,028
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	260,763	725,948	1,649,215	2,635,926
Generales y administrativos	813,170	699,049	2,702,927	4,215,146
Subtotal	1,073,933	1,424,997	4,352,142	6,851,072
Utilidad neta operativa	US$ 850,794	US$ 1,913,695	US$ 9,465,467	US$12,229,956
Otros ingresos/(gastos):				
Valuación de propiedades de inversión (pérdida) ganancia	US$(4,481,390)	US$(1,483,603)	US$ 4,107,832	US$ (1,857,161)
Amortización de derecho de uso	(17,719)	(27,769)	(49,553)	(95,041)
Depreciación y amortización	(30,389)	(23,978)	(56,889)	(111,256)
Moneda extranjera	(209,661)	296,346	1,037,849	1,124,534
Otros ingresos	43,165	9,836	74,053	127,054

(Continúa)

	Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	US$ (5,092)	US$ (8,022)	US$ (7,934)	US$ (21,048)
Gasto por intereses	(593,414)	(1,005,181)	(5,032,963)	(6,631,558)
Costo financiero diferido	(18,858)	(56,355)	(175,775)	(250,988)
Otros gastos	(228,706)	(77,174)	(456,879)	(762,759)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(4,691,270)	(462,205)	8,905,208	3,751,733
Gasto por impuesto sobre la renta	400,723	(3,356,290)	(6,594,970)	(9,550,537)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(4,290,547)	(3,818,495)	2,310,238	(5,798,804)
pérdidas atribuibles a participación no controladora			(306,080)	(306,080)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$(4,290,547)	US$(3,818,495)	US$ 2,004,158	US$ (6,104,884)

	31 de Diciembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 1,737,066	US$ 2,381,869	US$ 6,934,275	US$ 11,053,353
Cuentas por cobrar y otros activos	664,159	7,090,979	4,995,841	12,750,979
Impuesto diferido activo	83,575	135,584	387,024	606,183
Derecho de uso	23,661	60,167	51,295	135,123
Adelantos de construcción	3,165,068	425,592	1,615,023	5,205,683
Propiedad de inversión	110,164,123	95,235,320	222,876,298	428,275,741
Inventario de Terrenos			2,977,147	2,977,147
Efectivo restringido	14,740	1,800,000	2,115,130	3,929,870
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	83,077	194,111	173,654	450,842
Total de activo	115,935,469	107,323,622	242,125,687	465,384,778
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,325,254	3,140,427	3,787,042	11,252,723
Depósitos por inventario de terrenos			1,200,000	1,200,000
Impuesto diferido pasivo	1,765,822	13,691,396	23,852,749	39,309,967
Pasivo por arrendamiento de oficina	30,140	70,585	54,606	155,331
Deuda a largo plazo	32,944,447	32,138,132	108,838,505	173,921,084
Depósitos en garantía		501,791	858,710	1,360,501
Total de pasivo	39,065,663	49,542,331	138,591,612	227,199,606
Activos netos	US$76,869,806	US$57,781,291	US$103,534,075	US$238,185,172

	31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 3,105,160	US$ 4,673,754	US$ 4,107,927	US$ 11,886,841
Cuentas por cobrar y otros activos	4,454,362	4,590,151	5,185,119	14,229,632
Impuesto diferido activo	411,182	91,972	820,569	1,323,723
Derecho de uso por arrendamiento	46,816	87,935	102,590	237,341
Propiedad de inversión	106,679,097	72,610,000	185,017,942	364,307,039
Efectivo restringido	17,095	5,684,868	2,042,733	7,744,696
Vehículo, mobiliario y equipo, neto	123,353	233,505	205,070	561,928
Total de activo	114,837,065	87,972,185	197,481,950	400,291,200

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	US$ 3,024,317	US$ 1,900,686	US$ 9,309,568	US$ 14,234,571
Impuesto diferido pasivo	2,609,469	8,310,870	20,730,251	31,650,590
Pasivo por arrendamiento	57,351	99,733	105,530	262,614
Deuda a largo plazo	21,884,440	24,746,137	80,061,284	126,691,861
Depósitos en garantía		236,126	706,828	942,954
Total de pasivo	27,575,577	35,293,552	110,913,461	173,782,590
Activos netos	US$ 87,261,488	US$52,678,633	US$ 86,568,489	US$226,508,610

7. EFECTIVO EN BANCOS

El efectivo y equivalentes de efectivo disponible se encuentra en cuentas bancarias y depósitos a la vista. Los depósitos a la vista devengan intereses a una tasa de interés menor al 1 por ciento. El valor en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

El efectivo y equivalentes de efectivo del Grupo están denominados predominantemente en dólares estadounidenses y, en parte, en pesos colombianos, soles peruanos y colones costarricenses.

Efectivo y equivalentes de efectivo, se detalla a continuación:

	2021	2021
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 1,737,066	US$ 3,105,160
En colones costarricenses	17,460	25,319
En soles peruanos	403,646	53,974
En dólares estadounidenses	15,202,181	12,274,350
Total	US$17,360,353	US$15,458,803

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y equivalentes de efectivo revelados en el estado consolidado de situación financiera y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyen US$4,363,963 y US$1,784,787, respectivamente que se mantienen en vehículos de Propósito Especial (VPE) en los cuales la propiedad es compartida con otros inversores privados. Estos depósitos en efectivo están restringidos con el único propósito de invertir en el desarrollo y operación de las propiedades de los proyectos, y por lo tanto no están disponibles para el uso general por otras entidades del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo tiene efectivo restringido no corriente relacionado con garantías adicionales para la deuda a largo plazo y tarjetas de crédito corporativas. Las garantías de efectivo restringidas se invirtieron en certificados de inversión con una tasa de interés anual promedio de 3.1 por ciento. El efectivo restringido detallados entre deuda a largo plazo y tarjetas de crédito es tal como sigue:

	2021	2020
Efectivo restringido no corriente:		
Garantías adicionales de deuda a largo plazo		

(Continúa)

	Nota	2021	2020
Inversiones en certificados de depósito		US$2,057,900	US$1,987,108
En cuentas de efectivo		1,816,345	5,701,963
Sub-total	16	3,874,245	7,689,071
Garantías adicionales en tarjetas de crédito invertidas en certificados de depósito a plazo		55,625	55,625
Total		US$3,929,870	US$7,744,696

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por cobrar son como sigue:

		2021	2020
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 1,522,746	US$ 870,475
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	3,738,879	3,107,877
(c)	Impuesto al valor agregado	5,196,053	3,422,652
	Impuesto sobre la renta y créditos fiscales	60,235	
	Otros	78,706	344,082
	Subtotal	10,596,619	7,745,086
	Impuesto al valor agregado - largo plazo	(4,698,685)	(3,336,888)
	Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(3,305,387)	(2,841,415)
	Total de cuentas por cobrar	US$ 2,592,547	US$ 1,566,783

(a) ***Cuentas por Cobrar a Arrendatarios*** - El período de crédito promedio en alquileres es de 30 días. No se cobran intereses por cuentas por cobrar pendientes.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdidas para las cuentas por cobrar, neta de depósitos en garantía en efectivo, a un monto igual a la pérdida crediticia esperada de por vida. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar se estiman utilizando una matriz de provisión en función de la experiencia de incumplimiento pasado del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustados por factores específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en las que operan los deudores y una evaluación de la dirección tanto actual como la prevista de las condiciones en la fecha de reporte. El Grupo ha reconocido una provisión por pérdida del 100 por ciento contra todas las cuentas por cobrar de más de 90 días vencidos, neto de depósitos en garantía en efectivo, porque la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período que abarca el presente año de reporte.

El Grupo cancela una cuenta por cobrar cuando existe información que indica que el deudor está en graves dificultades financieras y no existe una perspectiva realista de recuperación; por ejemplo, cuando el deudor ha sido sometido a

liquidación o ha entrado en un procedimiento de bancarrota. Ninguna de las cuentas por cobrar que se han cancelado está sujeta a actividades de cumplimiento.

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

Dado que la experiencia histórica de pérdida crediticia del Grupo muestra diferentes patrones de pérdida entre dos segmentos de clientes en función del riesgo crediticio, la provisión por pérdida basada en el estado vencido se distingue entre la base de clientes diferentes del Grupo:

31 de Diciembre de 2021	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	4.8%	30.6%	57.3%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,120,778	US$230,793	US$315,933	US$1,033,083	US$ 2,700,587
Reserva para pérdidas	(29,312)	(58,623)	(91,123)	(998,783)	(1,177,841)
Valor neto en libros	1,091,466	172,170	224,810	34,300	1,522,746
Depósito en garantía en efectivo	US$ 508,805	US$ 39,433	US$156,890	US$ 34,301	US$ 739,429

31 de Diciembre de 2020	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	5.3%	48.4%	75.0%	100%	
Valor bruto en libros	US$727,545	US$151,282	US$116,056	US$ 416,040	US$1,410,923
Reserva para pérdidas	(30,307)	(58,552)	(86,869)	(364,720)	(540,448)
Valor neto en libros	697,238	92,730	29,187	51,320	870,475
Depósito en garantía en efectivo	US$150,855	US$ 30,369	US$ 218	US$ 51,320	US$ 232,762

(b) ***Cuentas por Cobrar a Arrendatarios*** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas para arrendatarios que los clientes solicitan. Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos pendientes para arrendatarios generan una tasa de interés anual promedio ponderada del 11.7 por ciento y tienen un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 7.3 años.

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos con los arrendatarios, generaban una tasa anual de interés del 11.4 por ciento y tienen un período promedio remanente de un término de 8.7 años.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdida para los documentos por cobrar a arrendatarios a un monto igual a la pérdida crediticia esperada de por vida durante la pérdida crediticia esperada de 12 meses. Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses en los documentos por cobrar a arrendatarios se estiman utilizando una matriz de provisión en función de la experiencia pasada de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada para los factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación tanto de la dirección prevista como la actual de las condiciones en la fecha de presentación de informes. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el año del presente informe.

El Grupo cancela los documentos por cobrar de arrendatarios cuando existe información que indica que el deudor está en graves dificultades financieras y no existe una perspectiva realista de recuperación; por ejemplo, cuando el deudor ha sido sometido a liquidación o ha entrado en un procedimiento de bancarrota. Ninguna de las cuentas por cobrar que se han cancelado está sujeta a actividades de cumplimiento.

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

En la tabla siguiente se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar a arrendatarios basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

31 de Diciembre de 2021	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	5.3%	0%	
Valor bruto en libros	US$457,554	US$3,305,387	US$3,762,941
Reserva para pérdidas	US$ (24,062)	US$	US$ (24,062)
Valor neto en libros	US$433,492	US$3,305,387	US$3,738,879

31 de Diciembre de 2020	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	1.8%	0%	
Valor bruto en libros	US$271,323	US$2,841,415	US$3,112,738
Reserva para pérdidas	US$ (4,861)	US$	US$ (4,861)
Valor neto en libros	US$266,462	US$2,841,415	US$3,107,877

La provisión para pérdidas por cuentas por cobrar y documentos por cobrar a arrendatarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2021			31 de Diciembre de 2020		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$540,448	US$4,861	US$ 545,309	US$104,452	US$4,847	US$109,299
Incremento en provisión para pérdidas por préstamos reconocidos en resultados durante el año	984,176	19,201	1,006,377	435,996	14	436,010

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2021			31 de Diciembre de 2020		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Cuentas por cobrar canceladas durante el año conforme se dejan de cobrar						
Reversa de monto no utilizado [1]	US$(349,783)		US$ (349,783)			
Saldo final	US1,177,841	US$24,062	US$1,201,903	US$540,448	US$4,861	US$545,309

(1) Para el año terminado al 31 de diciembre de 2021, incluye reversiones de la provisión de pérdidas crediticias esperadas por un monto de US$ 379,511.

(c) ***Impuesto al Valor Agregado*** - Las ventas y compras de bienes y servicios del Grupo en Colombia, Perú y Costa Rica están sujetas al impuesto al valor agregado. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fueron:

	2021	**2021**
Colombia	US$ 21,529	US$ 11,081
Perú	4,757,832	3,377,792
Costa Rica	416,692	33,779
Total	US$5,196,053	US$3,422,652

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo cobró US$238,850 y US$586,150, respectivamente, del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

El detalle de otros activos circulantes al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	**2020**
Permiso de construcción y otros depósitos	US$ 587,064	US$ 315,006
Depósitos por adquisición de propiedades de inversión		840,983
Impuestos prepagados	970,479	469,992
Seguros prepagados	153,532	144,638
Costo de búsqueda de ofertas	198,663	1,497
Incentivos por renta, neto	93,661	136,947
Otros	195,425	267,404
Total	US$2,198,824	US$2,176,467

10. TRANSPORTE, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el transporte, mobiliario y equipo del Grupo consistían en lo siguiente:

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Activos brutos:					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 7,800	US$254,203	US$ 85,652	US$385,433	US$733,088
Altas	8,222	93,645	33,855	21,280	157,002
Bajas			(2,686)		(2,686)
Ajuste por conversión		(812)	(635)	(7,892)	(9,339)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	16,022	347,036	116,186	398,821	878,065
Altas		17,743	79,944		97,687
Bajas		(1,357)	(1,072)		(2,429)
Ajuste por conversión		(8,985)	(2,640)	(22,943)	(34,568)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	16,022	354,437	192,418	375,878	938,755
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,257	38,084	38,637	127,791	206,769
Altas	1,964	42,330	19,571	47,391	111,256
Bajas			(190)		(190)
Ajuste por conversión		272	63	(2,033)	(1,698)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,221	80,686	58,081	173,149	316,137
Altas	2,149	50,011	31,085	56,651	139,896
Bajas		(500)	(1,005)		(1,505)
Ajuste por conversión		(1,981)	(955)	(15,581)	(18,517)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	6,370	128,216	87,206	214,219	436,011
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$11,801	US$266,350	US$ 58,105	US$225,672	US$561,928
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	US$ 9,652	US$226,221	US$105,212	US$161,659	US$502,744

11. ANTICIPOS DE CONSTRUCION

La construcción prepaga se compone de anticipos a proveedores realizados en relación con los contratos de construcción. Estos anticipos se aplicarán como una deducción de las facturas correspondientes en función del porcentaje de avance de los trabajos realizados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de prepago de Construcción de US$5,205,683 y US$4,434,069, respectivamente.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, dando como resultado una (pérdida) o ganancia por US$(13,205,571) y US$(1,857,161) por los años terminados a diciembre del 2021 y 2020, respectivamente.

a. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

	VRM al 31 de Diciembre de 2021	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 19,266,423	3	101,169	n/a	n/a
Perú	11,750,000	2	32,304	n/a	n/a
Costa Rica	15,600,000	3	46,796	n/a	n/a
Total de banco regional	46,616,423	8	180,269	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	24,704,106	1	31,660	87.3%	87.3%
Sub-total	24,704,106	1	31,660	87.3%	87.3%
Propiedades con titulo					
Colombia	10,520,625	2	37,285	45.9%	0.0%

(Continúa)

	VRM al 31 de Diciembre de 2021	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M²)	Arrendados %	Ocupados %
Perú	US$ 7,330,000	1	13,583	100.0%	0.0%
Costa Rica	26,360,000	2	30,260	59.5%	0.0%
Sub-total	44,210,625	5	81,128	60.0%	0.0%
Total de propiedades bajo desarrollo	68,914,731	6	112,788	67.7%	24.5%
Propiedades operativas operación					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%
Sub-total	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Colombia	19,044,449	1	26,850	100.0%	100.0%
Perú	76,155,320	4	79,755	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	180,916,298	15	160,791	96.0%	96.0%
Sub-total	276,116,067	20	267,396	97.6%	97.6%
Total Propiedades Operativas	312,744,587	22	314,796	97.9%	97.9%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$381,659,318	28	427,584	90.0%	78.5%
Total	US$428,275,741	36	607,853	n/a	n/a

	VRM al 31 de Diciembre de 2020	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M²)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 23,632,296	7	137,355	n/a	n/a
Perú	15,620,000	3	62,627	n/a	n/a
Costa Rica	20,893,942	6	86,992	n/a	n/a
Total de banco regional	60,146,238	16	286,974	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	22,400,000	1	23,917	100.0%	51.1%
Sub-total	22,400,000	1	23,917	100.0%	51.1%
Propiedades con titulo					
Colombia	40,025,388	2	59,380	91.8%	0.0%
Perú	35,300,000	2	39,495	78.5%	54.1%
Sub-total	75,325,388	4	98,855	86.5%	21.6%
Total de propiedades bajo desarrollo	97,725,388	5	122,772	89.1%	27.4%
Propiedades operativas operación					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Costa Rica	7,524,000	1	8,550	100.0%	100.0%
Colombia	20,621,413	1	23,497	100.0%	100.0%
Sub-total	28,145,413	2	32,047	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Perú	21,690,000	1	22,376	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	156,600,000	12	136,372	96.3%	95.1%
Sub-total					
Total Propiedades Operativas	178,290,000	13	158,748	96.8%	95.8%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$304,160,801	20	313,567	94.1%	69.5%
Total	US$364,307,039	36	600,541	n/a	n/a

(1) Metros cuadrados incluidos para el área de construcción potencial estimada en el banco inmobiliario y edificios en desarrollo y en operación.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las propiedades en operación en Costa Rica incluyen alquiler de patios y terrenos de 75,678 metros cuadrados y 48,428 metros cuadrados respectivamente, para el uso de estacionamiento de remolques y almacenamiento al aire libre. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$9,922,033 y US$5,501,551 respectivamente con una tasa de capitalización promedio ponderada del 7,34por ciento. El área neta de alquiler (ANA) incluida en la tabla anterior excluye el área neta de rentable de patios o terrenos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de rentas por US$10,354,978 y US$8,514,297, respectivamente.

A continuación, se revela la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, junto con los datos de entrada significativos no observables utilizados.

- ***Técnicas de Valuación*** - Esta medición del valor razonable se considera el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

  - **Propiedades en Operación** - El modelo de valuación considera un 50 por ciento del valor presente de los flujos de efectivo netos que debe generar la propiedad y el otro 50 por ciento la capitalización directa de la utilidad neta de operación.

    i. El valor presente de los flujos de efectivo netos generados por la propiedad considera la tasa de crecimiento esperado de la renta, los períodos de vacantes, tasa de ocupación, costos de incentivos al arrendamiento como los períodos libres de alquiler y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad del crédito del arrendatario y los términos de arrendamiento.

    ii. El método de capitalización directa. Este método implica capitalizar una estimación de la utilidad de operación neta totalmente arrendada por un rendimiento adecuado. Este enfoque se utiliza mejor con activos estabilizados, donde hay poca volatilidad en los ingresos netos y las perspectivas de crecimiento también son estables. Se utiliza más comúnmente con inversiones de un solo arrendatario o inversiones estabilizadas, implica capitalizar la utilidad de operación neta a una tasa de capitalización del mercado. La utilidad de operación neta se determina utilizando el Ingreso Bruto Efectivo (EGI por sus siglas en inglés) neto de los gastos de operación. El EGI está determinado por el Ingreso Bruto Potencial (PGI por sus siglas en inglés) a través del ingreso histórico real de la propiedad y un análisis de las tasas de ingresos actuales competitivas del mercado y la deducción del PGI con una estimación para vacante y cobro.

  - **Propiedades en Desarrollo** - El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos de efectivo netos y los métodos de capitalización directa ajustados por el valor presente neto del costo a completar y las vacantes en las propiedades en construcción.

  - **Banco Inmobiliario** - El modelo de valuación utilizado para la cartera de terrenos es el Enfoque de Comparación de Ventas. En el Enfoque de Comparación de Ventas se utilizó el método de precio por metro cuadrado. Este enfoque tiene un peso de apoyo en este análisis debido al rango de valor bien soportado dentro de este enfoque y la probabilidad de que el objeto pueda ser comprado por un propietario-usuario.

- ***Entradas Significativas al 31 de Diciembre de 2021*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	97.2%	98.2%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.3%	10.4%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.6%	7.2%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7.6%	7.3%	n/a
Ajuste a la tasa de descuento del costo para completar y vacantes	n/a	17.0%	n/a

- ***Entradas Significativas al 31 de Diciembre de 2020*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	97.3%	98.0%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.4%	10.5%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.6%	7.5%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7.6%	7.3%	n/a
Ajuste a la tasa de descuento del costo para completar y vacantes	n/a	11.6%	n/a

- ***Interrelación entre Entradas Clave y Medición del Valor Razonable*** - El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

  - Los ingresos de alquiler del mercado esperados por mercado fueron más altos (bajos);
  - Los períodos de vacantes fueron más cortos (más largos);
  - Las tasas de ocupación fueron más altas (bajas);
  - Los períodos sin renta fueron más cortos (más largos); o
  - La tasa de descuento ajustada al riesgo fue más baja (más alta).

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Nota	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Saldo inicial		US$364,307,039	US$303,997,864
Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre		18,760,000	7,524,000
Adquisiciones de terrenos que incluyen costo de cierre			20,893,942

(Continúa)

	Nota	Diciembre 31, 2021	Diciembre 31, 2020
Transferencia de propiedades de inversión al inventario de terrenos	13	US$ (2,362,817)	
Construcción		47,127,170	US$ 29,444,447
Costo de financiamiento		890,691	842,943
Comisiones por arrendamiento		689,178	766,287
Nivelación de rentas		2,020,485	4,882,250
Ganancia (pérdida) sobre valuación de propiedades de inversión		13,205,571	(1,857,161)
Ajuste por conversión de moneda funcional		(16,361,576)	(2,187,533)
Saldo final		US$428,275,741	US$364,307,039

Adquisiciones de Propiedades de Inversión - El siguiente cuadro resume la actividad de adquisición de propiedades de inversión del Grupo para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios en operación	2	1
Área rentable neta (metros cuadrados)	15,508	8,550
Número de parqueos	1	
Área rentable neta (metros cuadrados)	27,250	
Terrenos adquiridos:		
Área de terrenos (hectáreas)		18.8
Total de construcción que se espera desarrollar		6
Total de construcción esperada (metros cuadrados		86,992
Costo de adquisición:		
Precio de compra de terrenos		US$19,950,000
Costos de cierre de adquisición de terrenos capitalizados		943,942
Precio de compra de edificios en operación	US$14,710,000	7,524,000
Precio de compra de parqueos	4,050,000	
Costos de cierre de adquisición de edificios registrados en gastos	355,322	394,938
Total del costo de adquisición de propiedades de inversión	US$19,115,322	US$28,812,880

13. INVENTARIO DE TERRENOS

El Grupo participó en una negociación de venta activa para la venta de un terreno de 19,003 SM con un tercero comprador. El terreno en venta es parte de un terreno de 187,500 SM que es propiedad de LatAm Parque Logístico San José - vehículo de coinversión Verbena y actualmente se encuentra en un proceso de subdivisión.

El 21 de mayo de 2021, el Grupo firmó en nombre de LatAm Parque Logístico San José - vehículo de coinversión Verbena, el contrato de compraventa para la venta de 19,003 SM de terreno con todos los servicios por US$4,000,000. De acuerdo con el contrato de compraventa, la venta se pagará en tres cuotas con base en el siguiente cronograma:

	Monto	
1er Pago	US$1,200,000	A la firma del contrato de compra venta
2do Pago	1,200,000	Al concluir las obras de infraestructura del terreno
3er Pago	1,600,000	Al darles la transferencia del título de propiedad al comprador
Total	US$4,000,000	

El 24 de mayo de 2021, el Grupo, a través del vehículo de coinversión LatAm Parque Logístico San José - Verbena, recibió del comprador el pago de la primera cuota de US$1,200,000. Se espera que el pago de la segunda cuota y la tercera cuota se realicen en el primer trimestre y el segundo trimestre de 2022, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021, el terreno de 19.003 SM y su respectiva obra de infraestructura se presenta como inventario de terrenos dentro del activo no circulante, con un valor de US$2,977,147.

	Diciembre 31,	
	2021	**2020**
Saldo inicial	US$2,362,817	
Construcciones	614,330	
Saldo final	US$2,977,147	US$

14. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

Las cuentas por pagar y gastos acumulados consisten en lo siguiente:

	2021	**2020**
Cuentas por pagar a proveedores	US$ 3,660,960	US$ 1,205,737
Impuesto al valor agregado	311,748	95,210
Servicios profesionales	126,478	207,261
Impuesto por pagar	145,256	637,694
Retención del contrato de construcción	2,926,702	2,328,234
Intereses y otros costos de financiamiento	1,614,648	1,239,078
Beneficios a empleados y otras obligaciones	1,846,277	1,455,453
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión	15,000	6,569,725
Comisiones por arrendamiento	124,980	458,585
Costos de desarrollo	1,093,304	
Otros	80,321	37,594
Total	US$11,945,674	US$14,234,571

15. ARRENDAMIENTO

Pasivo por Arrendamiento de Oficinas - El Grupo tiene sus espacios de oficinas arrendados en los cuales el Grupo es el arrendatario y principalmente califican como arrendamientos operativos, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado restante de 1.6 años al 31 de diciembre de 2021.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de alquiler fijos y futuros, excluyendo los costos variables para los que el arrendamiento ha comenzado el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

En U.S. dólares	**2021**
2022	US$114,484
2023	44,614
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	164,966
Menos interés atribuido	(9,635)
Total de pasivo por arrendamiento	US$155,331

En U.S. dólares	**2020**
2021	US$118,094
2022	118,094
2023	46,117
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	288,173
Menos interés atribuido	(25,559)
Total de pasivo por arrendamiento	US$262,614

El plazo de arrendamiento promedio ponderado restante fue de 1.6 y 2.5 años al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. El Grupo no incluye opciones de renovación en el plazo de arrendamiento para calcular el pasivo por arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de que ejercerá la opción, o el arrendatario tenga la única capacidad de ejercer la opción. La tasa de endeudamiento incremental fue 7.3 por ciento al 31 de diciembre de 2021. El Grupo asignó un tipo de interés garantizado al arrendamiento basado en el plazo del arrendamiento y la moneda en la que se denominaba el arrendamiento.

Derecho de Uso de Oficinas - El derecho de uso de las oficinas se amortiza mediante el método de línea recta durante el período del arrendamiento operativo.

Los plazos de arrendamiento originales y el plazo de arrendamiento restante de los arrendamientos operativos de las oficinas corporativas son los siguientes:

Ubicación de las Oficinas	Plazo Original de Arrendamiento	Plazo Restante al 31 de Diciembre de 2021
Costa Rica	3.0 años	1.0 años
Perú	7.0 años	2.1 años
Colombia	7.0 años	1.4 años
Promedio ponderado	6.0 años	1.6 años

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el derecho de uso del Grupo estaba compuesto de la siguiente manera:

	Costa Rica	Perú	Colombia	Total
Activos brutos:				
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 122,522	US$194,385	US$150,289	US$ 467,196
Altas	145,335			145,335
Bajas	(122,522)			(122,522)
Otros ajustes			(10,201)	(10,201)
Ajuste por conversión			(8,072)	(8,072)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	145,335	194,385	130,760	470,480
Altas				
Bajas				
Otros ajustes				
Ajuste por conversión			(18,020)	(18,020)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	145,335	194,385	112,740	452,460
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2020	81,681	78,680	69,194	229,555
Altas	49,551	27,770	17,720	95,041
Bajas	(88,488)			(88,488)
Ajuste por conversión de moneda funcional			(2,969)	(2,969)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	42,744	106,450	83,945	233,139
Altas	51,295	27,769	17,598	96,662
Bajas				
Ajuste por conversión de moneda funcional			(12,464)	(12,464)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	94,039	134,219	89,079	317,337
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$ 102,591	US$ 87,935	US$ 46,815	US$ 237,341
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	US$ 51,296	US$ 60,166	US$ 23,661	US$ 135,123

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso por US$ 96,662 y US$ 95,041 respectivamente.

16. DEUDA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la deuda del Grupo consistió en lo siguiente:

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 31 de Diciembre de 2021	Capacidad de Crédito Restante al 31 de Diciembre de 2021	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2021	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2020
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	US$ 874,210		US$ 32,127,488	US$ 33,755,190
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034	US$ 4,480,992	6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	309,814		11,734,201	12,107,181
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 8, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	142,244		5,123,039	5,379,893
	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 9, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.3%	339,900		11,359,040	11,947,111
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 1, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.5%	320,940		4,093,075	4,333,330
(1)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 18, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa			2,343,808	2,479,048
(1)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 26, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa		US$ 1,000,000	3,211,931	3,399,650
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%			6,882,426	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%	70,785		2,890,861	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 1, 2036	9,348,106	3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa		29,738,301	15,761,699	
(2)	Banco Promerica de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Aug 18, 2036		Prime Rate + 475 bps, no min. tasa	7		6,922,696	
(1) (3)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ene 26, 2035		0-2 years: 6.5%, 3-15 years: 495bps + 6Mo LIBOR, no min. tasa			7,834,788	8,144,310
(4)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2028	6,865,611	6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa	1,800,000		23,751,917	25,678,577
(4)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2030	2,300,000	6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa		16,700,000	9,200,000	
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Ago 15, 2035	3,154,859	IBR + 350 bps no min. tasa	16,345		7,278,092	9,147,851
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Set 15, 2035	2,773,061	IBR + 350 bps no min. tasa			6,792,844	8,040,786
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Capital de Trabajo	May 1, 2036	4,471,059	IBR + 365 bps no min. tasa			11,126,396	
(2)	ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Colombia	COP	Hipoteca	Jul 6, 2033		IBR + 447 bps no min. tasa			8,791,408	
(6)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito puente	Jun 17,2022		Intereses fijos anuales Tasa de interés de 5.85%			15,000,000	
(7)	Deuda Pública	Colombia	US$	Papeles Comerciales	Dic 1, 2021		Tasa interés anual fija de 7.40%				5,568,000
	Total					US$33,393,688		US$3,874,245	US$47,438,301	US$192,676,191	US$129,980,927
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									US$ 1,160,113	US$ 1,369,953
	Costo de emisión de deuda, neto									(3,934,341)	(3,419,941)
	Total de la deuda									189,901,951	127,930,939
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(1,073,353)	(1,239,078)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(23,454,711)	(11,554,427)
	Total de la deuda a largo plazo									US$165,373,887	US$115,137,434

(1) ***Aplazamiento de Servicio de Deuda por COVID 19*** - En diciembre del 2019, se informó que el COVID-19 había surgido en Wuhan, China y ha continuado extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y algunos gobiernos nacionales y locales han calificado al COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha afectado los mercados financieros y el impacto final en las economías mundiales, nacionales y locales es incierto. El Grupo solicitó aplazamiento de deuda a ciertos bancos con el fin de proporcionar aplazamiento del alquiler a ciertos clientes que la han solicitado. En general, los aplazamientos del servicio de la deuda se han compuesto por el diferimiento de tres meses de pagos de capital que se pagarían, ya sea amortizados durante el resto del plazo, o como pago final al término del préstamo.

(2) ***Nuevos Créditos*** - En marzo del 2021, el Grupo obtuvo dos créditos en dólares estadounidenses bajo la figura de Hipoteca con BAC Credomatic, S.A. por un total de US$9,987,000 para el financiamiento por la adquisición de dos edificios operativos en San Jose Costa Rica. Los préstamos tienen un plazo de 15 años con una amortización mensual hasta su vencimiento. Los préstamos tienen una tasa de interés calculada a tres meses la tasa LIBOR más 423 puntos base con un mínimo de tasa de interés del 5 por ciento.

El 6 de enero de 2021, El Grupo obtuvo un préstamo para construcción en pesos colombianos (COP) con ITAU Corpbanca Colombia S.A. con un crédito con capacidad hasta COP$35,000 millones (US$8,791,408). El uso de los fondos es para el financiamiento de la construcción del edificio 500 in Latam Logistic Park Calle 80 en Bogotá, Colombia. El préstamo expira el 6 de julio del año 2033 y tiene amortizaciones mensuales hasta el vencimiento. El interés del préstamo se compone de la tasa IBR más 447 puntos base y tiene una comisión anual de 0.50 porciento por el saldo no desembolsado. El préstamo paga solamente intereses hasta el 20 de abril del año 2022. Al 31 de diciembre de 2021, el crédito fue desembolsado en su totalidad.

El 7 de julio de 2021, el Grupo obtuvo un préstamo en dólares bajo la figura de Hipoteca por un monto de US$45,500,000 con Banco BAC San José S.A. para el financiamiento de LatAm Parque Logístico San José - Verbena vehículo de co-inversión. El préstamo puede desembolsarse en varios desembolsos por aproximadamente el 60 por ciento del total de inversión del proyecto. El objetivo es la construcción del parque LatAm Parque Logístico San José - Verbena, que son cinco edificios clase A con un master plan de un parque logístico de un total de 77,100 metros cuadrados netos de área rentable, en el submercado de Alajuelita en San José Costa Rica. El préstamo tiene un plazo de 10 años con una amortización calculada a 15 años. La tasa de interés se calcula con la tasa LIBOR a 3 meses más 423 puntos básicos. El préstamo tiene un período de gracia de 30 meses donde no se paga principal y no acumulada ninguna comisión por no desembolsos.

El 16 de agosto de 2021, el Grupo obtuvo un préstamo con garantía hipotecaria por la suma de US$7,000,000 con Banco Promerica de Costa Rica, S.A. para la compra de una bodega logística de 11,000 metros cuadrados localizada en el submercado de Coyol en San Jose, Costa Rica. El préstamo tiene un plazo de quince años con amortizaciones mensuales hasta su vencimiento. La tasa de interés se calcula con la tasa Prime más 475 puntos base.

(3) ***Vencimiento de Deuda*** - El 27 de enero de 2020, el Grupo retiró el préstamo denominado en colones costarricenses (¢) por ¢4.779.644.832 (US$8,284,287) con el Banco Nacional de Costa Rica y firmó un nuevo préstamo denominado en dólares estadounidenses por US$8,200,000 con el Banco Nacional de Costa Rica. El nuevo préstamo denominado en dólares estadounidenses tiene una tasa de interés fija del 6.50 por ciento para los dos primeros años y 495 puntos base sobre la LIBOR a 6 meses después del segundo año. El préstamo denominado en dólares estadounidenses expira el 27 de enero de 2035 y tiene un período de amortización de quince años.

El 27 de octubre de 2021, el Grupo canceló los papeles comerciales emitidos el 1 de diciembre de 2020 por S$5,568,000 antes de su vencimiento que la Bolsa Nacional de Valores de Colombia tenía programada para el 1 de diciembre de 2021. El Grupo pago una penalidad por la suma de COP$9,625,417 (US$2,550) por el pago anticipado de la deuda de los papeles comerciales.

(4) ***International Finance Corporation (IFC)*** - E International Finance Corporation (IFC) aprobó facilidades crediticias para el Desarrollo del proyecto de Latam Logistic Lima Sur mediante dos tramos. Latam Logistic Lima Sur tiene un total de seis edificios divididos en dos fases. Los prestamos tiene una capacidad de desembolsos total por US$53,000,000 y están divididos en dos tramos correspondientes a cada fase de construcción.

- **Tramo 1** - El préstamo es para financiar la Fase 1. El préstamo esta denominado en dólares estadounidenses y tiene una capacidad total de endeudamiento de US$27,100,000 y es solo para intereses hasta el 15 de enero de 2021, con un pago final de US$6,775,000 al vencimiento el 15 de julio de 2028. El préstamo tiene una comisión de compromiso del 1 por ciento anual sobre los importes no entregados hasta el 15 de julio de 2021. En junio del 2021, la IFC renunció a extender el período de la comisión de endeudamiento y compromiso del Tramo 1. El 1 de diciembre de 2021, el Grupo pidió prestado el saldo restante del Tramo 1.

- **Tramo 2** - El préstamo es para financiar la Fase 2. El préstamo esta denominado en dólares estadounidenses y tiene una capacidad total de endeudamiento de US$25,900,000 y es solo para intereses hasta el 15 de enero de 2022, con un pago final de US$6,475,000 al vencimiento el 15 de julio de 2030. El Grupo ha desembolsado todos los tramos.

  El préstamo genera un honorario con respecto a los montos prestados hasta el 15 de julio del 2022, como sigue:

  - 16 de junio de 2019 - 31 de diciembre de 2019 - 0.50 por ciento sobre el monto no entregado.
  - 1° de enero de 2020 - 30 de junio de 2021 - 1.00 por ciento sobre el monto no entregado.
  - 1° de julio de 2021 - 15 de enero de 2022 - 1.50 por ciento sobre el monto no entregado.

  Según el contrato de préstamo, el Grupo tiene que mantener una cuenta de garantía en efectivo en dólares estadounidenses para el principal durante el período de construcción y arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$1,800,000 y US$5,684,868, respectivamente, en las cuentas de garantía en efectivo.

(5) ***Arrendamiento Financiero*** - El 8 de noviembre de 2019, el Grupo obtuvo un financiamiento mediante un arrendamiento financiero con Bancolombia S.A. para el financiamiento del edificio 400 en Latam Logistic Park Calle 80 in Bogotá, Colombia. El total de arrendamiento financiero fue por un total de COP$31,400 millones (US$7,887,148). Al 31 de diciembre de 2020, el arrendamiento financiero fue totalmente desembolsado. El acuerdo de arrendamiento financiero tiene una tasa de interés que se calcula en base a la tasa anual IBR más 350 puntos base y tiene un vencimiento de 15 años con un pago al final de del 40% (COP$12,560 millones/ US$3,154,859). El abono al principal del financiamiento inició en febrero del 2021.

El 18 de febrero de 2020, el Grupo firmó un acuerdo de arrendamiento financiero denominado en pesos colombianos por COP$27,600 millones (US$8,040,786) con Bancolombia, S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 600 en el Parque Logístico Latam Calle 80. Al 31 de diciembre de 2021, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene una tasa de interés de IBR +350 puntos base, y un plazo de 15 y tiene un pago final del 40 por ciento (US$3,216,315/COP$11,040 millones) al final del contrato. Los pagos de capital iniciaron en febrero de 2021.

El 22 de enero de 2021, el Grupo celebró un contrato de arrendamiento financiero capitalizable denominado en pesos colombianos (COP) por COP$44.500 millones (US$11.177.647) con Bancolombia SA para el financiamiento de la construcción del edificio 300 en Latam Logistic Park Calle 80 en Bogotá, Colombia. Al 31 de diciembre de 2021, el arrendamiento capitalizable se encontraba totalmente desembolsado. El arrendamiento financiero de capital tiene una tasa de interés de IBR más 365 puntos básicos, comisiones de compromiso de 0,1 por ciento mensual sobre el monto no prestado y tiene un plazo de 15 años con un pago global del 40 por ciento al vencimiento (COP$17.800 millones/US$4.641.848). Los pagos de capital y la amortización comenzaron en noviembre de 2021.

(6) ***Préstamo Puente -*** El 23 de mayo de 2021, el Grupo formalizo un contrato de crédito en U.S. dólares denominado préstamo puente por US$15.0 millones con BTG Pactual S.A. - Cayman Branch. Este crédito Puente ha sido utilizado para el continuo crecimiento de LatAm Logistic Properties S.A. El crédito está estructurado para pagarse el 17 de junio de 2022. El préstamo Puente tiene una tasa de interés fija del 5.85 por ciento.

(7) ***Papeles Comerciales*** - El 1° de diciembre de 2020, el Grupo emitió una oferta pública de US$5,568,000 de papeles comerciales después de la Bolsa Nacional de Valores. Los papeles comerciales están denominados en dólares estadounidenses y vencen el 1° de diciembre de 2021. Los papeles comerciales devengan una tasa de interés anual fija de 7.4 por ciento.

(8) ***Tasa Libor*** - El Grupo ha recibido comunicaciones de los bancos relacionadas con la modificación de la tasa libor a Prime durante el inicio de 2022. Banco Davivienda Costa Rica SA, Banco Nacional de Costa Rica y BAC Credomatic SA, han indicado que los créditos antes del 31 de diciembre de 2021 mantendrán la misma condición bajo la que fueron suscritos (Libor) y que los nuevos préstamos se formalizarán bajo la tasa Prime. En el caso de la Corporación Financiera Internacional, indican que hasta que el crédito sea desembolsado en su totalidad, el cálculo de los intereses se mantendrá bajo la tasa Libor.

(9) ***Efectivo Restringido -*** Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo mantiene un certificado de depósito en la Sociedad Latam Logistic CR Ocpo S.R.L. por la suma de US$55,625 que está dado en garantía a Banco Davivienda Costa Rica, S.A. para garantizar los remanentes de las tarjetas de crédito corporativas.

Vencimientos de Deuda a Largo Plazo - Los pagos de capital previstos adeudados por el Grupo por cada año hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2026 y posteriores fueron los siguientes al 31 de diciembre de 2021:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Papeles Comerciales	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:						
2022	US$ 7,784,220	US$ 670,491	US$15,000,000	US$ 23,454,711	US$ 9,801,600	US$ 33,256,311
2023	8,322,917	717,561		9,040,478	9,389,684	18,430,162
2024	9,500,489	765,589		10,266,078	9,277,168	19,543,246
2025	10,276,631	814,627		11,091,258	8,903,350	19,994,608
2026	11,018,538	864,731		11,883,269	8,343,801	20,227,070
En adelante	105,126,052	21,814,333		126,940,385	39,131,097	166,071,482
Total	US$152,028,847	US$25,647,332	US$15,000,000	US$192,676,179	US$84,846,700	US$277,522,879

Costo de Financiamiento - El siguiente cuadro resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de instrumento de financiamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021		2020	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	6.1%	US$152,028,847	6.2%	US$107,224,290
Préstamo puente	7.1%	15,000,000		
Papeles comerciales			8.5%	5,568,000
Arrendamiento financiero	6.2%	25,647,332	5.5%	17,188,637
Total	6.4%	US$192,676,179	6.2%	US$129,980,927

(1) La tasa de interés presentada representa la tasa de interés efectiva (incluidos los costos de emisión de deuda) al final del período para la deuda pendiente.

El siguiente cuadro resume los componentes del gasto por intereses para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Gasto bruto por intereses	US$9,506,320	US$7,056,708
Comisiones de compromiso brutas	286,117	417,794
Costo de amortización de emisión de deuda	568,470	312,853
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	10,360,907	7,787,355
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(890,691)	(904,808)
Costo neto de financiamiento	US$9,470,216	US$5,126,111
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$9,391,336	US$7,227,342

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	2021	2020
Saldo inicial	US$115,137,434	US$103,076,855
Préstamos de deuda bancaria garantizada	63,626,400	25,482,974
Papeles Comerciales		5,568,000

(Continúa)

	2021	2020
Préstamo puente	US$ 15,000,000	
Pagos de deuda bancaria garantizada	(6,292,052)	US$(12,125,323)
Repago de papeles comerciales	(5,568,000)	
Intereses devengados a largo plazo	(44,115)	130,875
Costo por préstamo incurrido	(1,070,987)	(931,529)
Amortización de costos de préstamo	568,470	313,783
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(11,900,284)	(6,909,685)
Ajuste por conversión	(4,082,979)	531,484
Saldo final	US$165,373,887	US$115,137,434

Convenios de Deuda Financiera - Los préstamos descritos anteriormente están sujetos a ciertos convenios afirmativos que incluyen, entre otros, i) presentación de información financiera; y (ii) mantenimiento de la existencia corporativa, la garantía prendaria en las propiedades sujetas al préstamo y el seguro adecuado para dichas propiedades. Además, los préstamos están sujetos a ciertos convenios negativos que restringen la capacidad del Grupo de, entre otros asuntos, incurrir en endeudamiento adicional o crear gravámenes adicionales sobre las propiedades sujetas a los préstamos, cambiar su estructura corporativa, hacer ciertos pagos restringidos, realizar ciertas transacciones con subsidiarias, modificar ciertos contratos materiales.

Los préstamos incluyen, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: (i) impago; (ii) manifestaciones falsas; (iii) incumplimiento de los convenios; (iv) incapacidad para pagar deudas en general a medida que vencen; (v) cualquier evento concursal o insolvencia; (vi) disposición de las propiedades en consideración; o (vii) cambio de control de las propiedades en consideración.

En noviembre 11, 2020, el Grupo recibe del Banco Davivienda, S.A. una nota de autorización con respecto al no cumplimiento de cobertura de deuda, debido a los descuentos y/o rentas diferidas otorgadas para los arrendadores del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo se encontraba en cumplimiento con todas sus obligaciones por los préstamos.

17. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

El Grupo mantiene depósitos en garantía en efectivo de algunos arrendatarios. Los depósitos en garantía del arrendatario se pueden utilizar para recuperar daño causado por el arrendatario a la propiedad. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el balance de los depósitos en garantía es de US$1,360,501 y US$942,954, respectivamente.

18. CAPITAL CONTABLE

Latam Logistic Properties, S.A. se constituyó bajo las leyes de la República de Panamá constituida como sociedad de responsabilidad limitada según escritura pública del 29 de abril 2015, e inscrita en el registro de Panamá el 4 de mayo de 2015, bajo una estructura de capital de una sociedad de responsabilidad limitada estando el capital de la compañía como cotizaciones.

En enero del 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación de Latam Logistic Properties, S.A. de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, resolución debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

De conformidad con los estatutos sociales de una Sociedad de responsabilidad limitada y hasta la fecha de conversión de la sociedad el 2 de enero de 2021, la estructura social de capital de Latam Logistic Properties, S.A. era a través de capital en cuotas.

Al 31 de diciembre de 2020, la estructura de capital de Latam Logistic Properties S.A. son como siguen:

a. ***Capital Social*** - El capital social del Grupo asciende a US$100 representados por 100 acciones registradas con un valor nominal de US$1 cada una, divididas en:

- Ochenta y siete (87) acciones Clase "A" ("las acciones Clase "A") con un valor nominal de un dólar (US$1.00).
- Ocho (8) acciones clase "B" ("las acciones Clase "B") con un valor nominal de un dólar (US$1.00).
- Cinto (5) acciones clase "C" ("las acciones Clase "C") con un valor nominal de un dólar (US$1.00).

Todas las acciones de la misma clase tienen los mismos poderes, derechos, preferencias y privilegios que todas las demás acciones de esa misma clase, las acciones de diferente clase tendrán los mismos derechos, poderes, preferencias y privilegios que todas las demás acciones de otras clases, excepto las Cuotas Clase "C", las cuales no confieren el derecho a voto en ninguna reunión de miembros del Grupo. Todas las acciones emitidas están totalmente pagadas.

b. ***Aportaciones de Capital Adicionales*** - Durante el año 2020, el Grupo recibió de sus accionistas, aportaciones de capital adicionales en efectivo en dólares estadounidenses por un monto de US$11,800,000. Dichos pagos fueron aprobados por todos los miembros del Consejo de Administración de Latam Logistic Properties, S.A.

En la conversión de la Compañía de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, Latam Logistic Properties SA convirtió las ochenta y siete (87) Cuotas Clase-A en circulación, ocho (8) Cuotas Clase-B y las cinco (5) Cuotas Clase-C Cuotas a 168.142.740 acciones ordinarias de iguales derechos a un valor nominal de US$ 1,00 por acción.

El 2 de enero de 2021, los accionistas de Latam Logistic Properties autorizaron acciones ordinarias por un total de 300.000.000 con un valor nominal de US$1,00 por acción. Al 31 de diciembre de 2021, el total de acciones ordinarias en circulación y pagadas fue de 168.142.740

19. GANANCIA POR ACCION

El Grupo determina las ganancias básicas por acción con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. El Grupo calcula las ganancias por acción diluidas sobre el número promedio ponderado de acciones en circulación combinado con el efecto promedio ponderado incremental de todos los instrumentos potencialmente dilutivos en circulación.

Las ganancias por acción básicas y diluidas calculadas para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron las mismas, como sigue:

	2021	2020
Ganancia (pérdida) básica y diluida por acción	US$0.0284721	US$(0.0362273)
Utilidad (pérdida) neta atribuida a accionistas comunes del grupo	US$ 4,787,372	US$ (6,091,357)
Promedio ponderado de acciones	168,142,740	168,142,740

El 2 de enero de 2021, los accionistas de Latam Logistic Properties autorizaron 300.000.000 acciones ordinarias con valor nominal de US$1,00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía 168.142.740 acciones ordinarias en circulación y pagadas.

Derivado de la conversión de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima descrita en la nota anterior, según lo requerido por las NIIF, el cálculo de la utilidad por acción básica y diluida se ha ajustado retrospectivamente para efectos comparativos, cuando ocurre una capitalización o división de acciones, y prevalecen los accionistas.

20. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

En setiembre del 2018, el Grupo entró en una sociedad inmobiliaria para el desarrollo de Latam Parque Logístico Coyol II en Costa Rica. La asociación incluye dos entidades que el Grupo consolida, pero del que no posee el 100 por ciento del capital. El Grupo informa de una participación no controladora en relación con esta asociación. El Grupo tiene toda la responsabilidad, el poder y la discreción en la administración diaria de la asociación.

En diciembre del 2020, el Grupo firmó una sociedad inmobiliaria para el desarrollo del Parque Logístico San Jose en Costa Rica. La sociedad incluye tres entidades que el Grupo consolida pero que no poseen al 100 por ciento. El Grupo revela el interés no controlante en relación a esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, poder y discreción en la gestión y decisión de actividades clave de la sociedad.

El 22 de marzo de 2021, el Grupo celebró una sociedad inmobiliaria con Capia Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SA, a través de su fondo de inversión Capia Radix Fondo de Inversión (Capia Radix) (en conjunto como "CAPIA"), fondo de inversión administrado por CAPIA para el desarrollo de 104.500 metros cuadrados en Parque Logístico Callao ubicado en el submercado del Callao en Lima, Perú. Parque Logístico Callao se desarrollará en cinco fases de un edificio por fase. La sociedad incluye una entidad que el Grupo consolida pero que no posee el 100 por ciento de su capital. Según el acuerdo de asociación, la participación del Grupo en el vehículo será del 50 por ciento durante la construcción de las dos primeras fases con una dilución en la construcción de las tres fases restantes para una participación total del 40 por ciento al final de la quinta fase. El Grupo reporta una participación no controladora en relación con esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, autoridad y discreción de actividades clave de la sociedad.

El 3 de agosto de 2021, el Grupo celebró una sociedad inmobiliaria para la adquisición del Parque Industrial Lagunilla LatAm en Costa Rica. La sociedad incluye dos entidades que el Grupo consolida pero que no poseen el 100 por ciento de las acciones. El Grupo reporta una participación no controladora en relación con esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, autoridad y discreción de actividades clave de la sociedad.

El siguiente cuadro resume el porcentaje de propiedad del Grupo, las participaciones no controladoras al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Socio	País	Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
		31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre 31 de 2020	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
LatAm Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 7,818,385	US$ 7,913,267
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Costa Rica	23.8%	23.8%	22,117,399	15,582,906
LatAm Lagunilla Industrial Park	Costa Rica	50.0%	n/a	1,075,155	
Parque Logístico Callao	Perú	50.0%	n/a	112,212	
Total				US$31,123,151	US$23,496,173

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las entidades de vehículos especiales pagaron a los socios no controlados intereses tal como sigue:

	2021	2020
Latam Parque Logístico Coyol II	US$ 250,000	US$300,000
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	774,745	
Total distributions paid to non-controlling partners	US$1,024,745	US$300,000

Totalizando la información financiera de las partes no controladas, el total de activos y de pasivos no controlados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se describen a continuación:

	31 de Diciembre de 2021				31 de Diciembre de 2020	
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José – Verbena	LatAm Lagunilla Industrial Park	Parque Logístico Callao	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José - Verbena
Caja	US$ 776,703	US$ 3,347,405	US$ 105,162	US$134,693	US$ 960,180	US$ 824,607
Cuentas por cobrar	19,524	426,760	10,518	19,316	20,002	261,043
Otros activos	54,733	587,085	3,145	76,457	68,686	
Anticipos de construcción		1,523,950				
Propiedades de Inversión	29,901,000	41,960,000	4,488,000		30,780,000	20,893,942
Inventario de terrenos		2,996,471				
Efectivo restringido	339,900				339,900	
Total activos	31,091,860	50,841,681	4,606,825	230,466	32,168,768	21,979,592
Cuentas pagar y gastos acumulados	133,807	1,579,387	18,968	6,042	432,397	1,285,020
Deudas con partes Relacionadas		59,607	2,288,000			
Depósitos por venta de terrenos		1,200,000				
Deuda largo plazo	11,066,595	15,716,299			11,633,562	
Depósitos en garantía	195,000		26,390		195,000	
Impuestos diferidos	4,059,688	3,257,427	123,173		4,031,276	
Total pasivos	15,455,090	21,812,720	2,456,515	6,042	16,292,235	1,285,020
Capital atribuible a los socios	US$7,818,385	US$ 6,911,562	US$1,075,155	US$112,212	US$ 7,963,266	US$ 5,111,666
Interés no controlado	US$7,818,385	US$22,117,399	US$1,075,155	US$112,212	US$ 7,913,267	US$15,582,906

Para años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las ganancias netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	2021	2020
Ganancias netas atribuidas a participaciones no controladas		
LatAm Parque Logístico Coyol II	US$ 155,118	US$306,081
LatAm Parque Logístico San Jose -Verbena	4,323,820	
LatAm Lagunilla Industrial Park	111,583	
Parque Logístico Callao	(22,956)	
	US$4,567,565	US$306,081

21. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	2021	2020
Costos de personal	US$3,042,153	US$2,850,464
Servicios y honorarios profesionales	1,265,607	901,066
Gastos de oficina	379,185	262,363
Cargos por servicios bancarios	45,556	34,592
Otros	628,976	414,545
Total	US$5,361,477	US$4,463,030

22. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	2021	2020
Comisión por supervisión de la deuda	US$ 31,687	US$ 20,000
Otros costos por aumento de deuda	36,817	30,000
Costos de crecimiento	1,351,201	304,334
Costos de búsqueda de negociación fallidos	119,181	74,741
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios	355,322	394,938
Total	US$1,894,208	US$824,013

23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto Incurrido - El impuesto incurrido se determina sobre la base de las leyes fiscales vigentes en cada país donde opera el Grupo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las tasas fiscales aplicadas por las subsidiarias eran las siguientes:

		2021	2020
(1)	Costa Rica	30%	30%
(2)	Colombia	31%	32%
	Perú	29.5%	29.5%

(2) En Colombia, la tasa fiscal aplicada a las ganancias de capital al vender propiedades de inversión conservadas por más de 5 años es 10 por ciento.

La tasa impositiva fiscal efectiva ponderada para el Grupo se construye como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Año Terminado al 31 de Diciembre de 2021				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 751,213	31.0	US$ (2,083,636)	10.0	15.6
Perú	1,770,711	29.5	8,715,743	29.5	29.5
Costa Rica	4,445,832	30.0	6,573,464	30.0	30.0
Total	US$6,967,756	30.0	US$13,205,571	27.4	28.3

	Año terminado al 31 de Diciembre de 2020				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ (209,880)	32.0	US$(4,481,390)	10.0	11.0
Perú	413,550	29.5	(1,483,603)	29.5	29.5
Costa Rica	3,713,231	30.0	4,107,832	30.0	30.0
Total	US$3,916,901	29.8	US$(1,857,161)	18.7	29.8

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el impuesto sobre la renta de las operaciones continuas fue el siguiente:

	2021	2020
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 288,222	US$ 951,520
Gasto por impuesto sobre la renta diferida	8,584,143	6,907,025
Total	US$8,872,365	US$7,858,545

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo reconoció los gastos de retención de impuestos en el gasto por impuesto sobre la renta, de la siguiente manera:

	2021	2020
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$91,807	US$119,084
Total	US$91,807	US$119,084

El impuesto sobre la renta por gastos de los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se puede conciliar con la utilidad contable, de la siguiente manera:

	2021	2020
Utilidad antes de impuestos por operaciones continuas	US$18,227,302	US$3,765,260
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada de 30% (2020: 29.8%)	US$ 5,468,191	US$1,122,047
Ingresos no gravables	(1,341,099)	(132,300)

(Continúa)

	2021	2020
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	US$ 1,876,597	US$ 693,992
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión neto de deudas por diferencias cambiarias	2,184,627	4,653,935
Responsabilidad fiscal implícita en la compra de propiedades de inversión	346,490	
Cambio en el tratamiento fiscal de la nivelación de rentas en Perú	600,126	
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias temporales	(262,567)	1,520,871
Total	US$ 8,872,365	US$7,858,545

Impuesto Diferido - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo ha reconocido impuesto diferido pasivo por la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valuadas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporales.

La conciliación de los impuestos diferidos activos y su composición es la siguiente:

	2021	2020
Saldo al principio del año	US$1,323,723	US$ 1,364,557
Beneficios a empleados	166,445	202,937
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	270,946	1,235,684
Reserva por pérdidas en valoración de propiedades de inversión	(270,408)	(1,828,695)
Otros activos y pasivos acumulados	10,340	369,150
Saldo inicial reclasificado como diferido	(886,413)	
Ajuste por conversión	(8,450)	(19,910)
Saldo al final del año	US$ 606,183	US$ 1,323,723

La conciliación del impuesto diferido pasivo y su composición es como sigue:

	2021	2020
Saldo al principio del año	US$31,650,590	US$24,903,918
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7,995,822	5,347,927
Responsabilidad fiscal implícita en la compra de propiedades de inversión	346,491	
Beneficio a empleados	(3,179)	
Otros activos y pasivos acumulados	229,558	1,538,700
Cambio en el tratamiento fiscal de la nivelación de rentas en Perú	600,126	
Pérdidas operativas netas del año	(311,623)	
Saldo inicial reclasificado como diferido	(886,413)	
Ajuste por conversión	(311,405)	(139,955)
Saldo al final del año	US$39,309,967	US$31,650,590

Pérdidas fiscales Operativas Netas - Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía aproximadamente US$606,183 y US$ 39,309,967en activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos activos diferidos netos incluyen aproximadamente US$711,380 relacionados con Pérdida operativas netas que se pueden utilizar para compensar la utilidad gravable en los períodos futuros y reducir nuestros impuestos sobre la renta pagaderos en períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo consideró que era más probable que no se materializara el beneficio de ciertas entidades por arrastre de las Pérdida operativas netas y que estas entidades legales no tendrán suficientes ingresos imponibles en el futuro que permitan realizar estos DTA. Además, es posible que algunos o todos estos traspasos de pérdidas operativas netas finalmente caduquen sin haberse usado. En el reconocimiento de este riesgo, el Grupo a provisto una reserva de valuación de US$4,107,737 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene pérdidas operativas netas (PON) de Impuestos a las ganancias por US$4,819,117, que vencen en varias fechas desde el 2022 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Año 2022		US$ 800,514		US$ 800,514
Año 2023		903,660		903,660
Año 2024		1,154,153	US$ 266,098	1,420,251
Año 2025		748,514	639,352	1,387,866
Año 2026	US$ 35,864			35,864
Año 2027	93,468			93,468
Año 2028	129,087			129,087
Año 2029	3,749			3,749
Año 2030	44,658			44,658
Total	306,826	3,606,841	905,450	4,819,117
Estimación no realización	(260,855)	(3,576,474)	(270,408)	(4,107,737)
Total neto	US$ 45,971	US$ 30,367	US$ 635,042	US$ 711,380

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron como sigue:

	2021	2020
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$424,838	US$320,800
Total	US$424,838	US$320,800

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los balances pendientes con partes relacionadas son los siguientes:

	2021	2020
Intereses por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$1,287,573	US$ 862,735

(Continúa)

	2021	2020
Documentos por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$4,850,000	US$4,165,000
Total	US$6,137,573	US$5,027,735

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los documentos por cobrar tienen una tasa de interés fija del 9% y vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Las principales condiciones de los documentos por cobrar son el pago del saldo al vencimiento incluyendo los intereses por cobrar, la posibilidad de pagos anticipados sin penalización, garantía sobre acciones ordinarias y pagaré.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe ningún monto adeudado a partes relacionadas.

Transacciones con el Personal Clave de la Administración -

Préstamos a Ejecutivos - En julio del 2020, el Grupo amplio el préstamo denominado en dólares estadounidenses por cobrar de Latam Logistics Investment LLC a US$4,165,000 de US$3,015,000 y extendió el plazo hasta el 31 de diciembre de 2023. En junio 2021 el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistics Investment LLC a US$4,850,000 de US$4,165,000 con vencimiento al 31 de diciembre de 2023.

El préstamo tiene una tasa fija de interés del 9.0 por ciento pagaderos al vencimiento.

Latam Logistics Investment LLC es una empresa de propiedad total de uno de los ejecutivos del Grupo y posee el 8,0 por ciento del Grupo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo adeudado asciende a US$6,137,574 y US$5,027,735, respectivamente.

Compensación al Personal Clave de la Organización - Compensación pagada al personal clave de la gerencia se compone de la siguiente manera:

	2021	2020
Salarios	US$ 827,412	US$861,556
Bono Estatutario	112,894	74,769
Bono por desempeño pagado	246,825	
Otros beneficios no monetarios	41,857	35,718
Total	US$1,228,988	US$972,043

La remuneración del personal directivo clave del Grupo incluye salaries, bonificaciones estatutarias, bono de desempeño y otros beneficios no monetarios.

25. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

25.1 CLASIFICACIONES CONTABLES Y VALORES RAZONABLES

El siguiente cuadro muestra el valor en libros y los valores razonables (costo amortizado) de los activos y pasivos financieros. No incluye la información sobre el valor razonable de los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la medición del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros se consideran Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

		31 de Diciembre de 2021			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$17,360,353		US$ 17,360,353	US$ 17,360,353
Activos financieros					
(i) al costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	10,596,619		10,596,619	10,596,619
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,137,573		6,137,573	6,137,573
Efectivo restringido	16	3,929,870		3,929,870	3,929,870
Total de activo financiero		US$38,024,415	US$	US$ 38,024,415	US$ 38,024,415
Pasivos financieros					
(i) al costo amortizado:	14		US$ 11,945,674	US$ 11,945,674	US$ 11,945,674
Cuentas por pagar y gastos acumulados			1,200,000	1,200,000	1,200,000
Pasivo por arrendamiento	15		155,331	155,331	155,331
Depósitos en garantía	17		1,360,501	1,360,501	1,360,501
Deuda a largo plazo	16		188,828,598	188,828,598	188,828,598
Total de pasivo financiero		US$	US$203,490,104	US$203,490,104	US$203,490,104

(i) Los valores en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, los gastos devengados, adeudados a/de partes relacionadas y los depósitos de garantía son una aproximación razonable del valor razonable debido a sus vencimientos a corto plazo. Adicionalmente, la deuda a largo plazo se aproxima a su valor razonable ya que devenga un interés variable y se considera que el diferencial del Grupo refleja condiciones de mercado cercanas a otras entidades comparables.

		31 de Diciembre de 2020			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$15,458,803		US$ 15,458,803	US$ 15,458,803
Activos financieros					
(i) no medidos a valor razonable:					
Cuentas por cobrar	8	7,745,086		7,745,086	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	5,027,735		5,027,735	5,027,735
Efectivo restringido	16	7,744,696		7,744,696	7,744,696
Total de activo financiero		US$35,976,320	US$	US$ 35,976,320	US$ 35,976,320
Pasivos financieros					
(i) no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14		US$ 12,046,212	US$ 12,046,212	US$ 12,046,212
Pasivo por arrendamiento	15		262,614	262,614	262,614
Depósitos en garantía	17		942,954	942,954	942,954
Deuda a largo plazo	16		126,691,861	126,691,861	126,691,861
Total de pasivo financiero		US$	US$139,943,641	US$139,943,641	US$139,943,641

(i) Los valores en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, los gastos devengados, adeudados a/de partes relacionadas y los depósitos de garantía son una aproximación razonable del valor razonable debido a sus vencimientos a corto plazo. Adicionalmente, la deuda a largo plazo se aproxima a su valor razonable ya que devenga un interés variable y se considera que el diferencial del Grupo refleja condiciones de mercado cercanas a otras entidades comparables.

25.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

El grupo está expuesto a los siguientes riesgos que surgen de los instrumentos financieros:

- Riesgo crediticio.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

a. ***Marco de Administración de Riesgos*** - El consejo de administración del Grupo tiene toda la responsabilidad de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos del Grupo. El CEO del Grupo es responsable de desarrollar y monitorear las políticas de administración de riesgos del Grupo. El CEO informa regularmente al consejo de administración sobre sus actividades.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo se establecen para identificar y analizar los riesgos a los que se enfrenta el Grupo, establecer límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de capacitación y administración, tiene como objetivo desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

b. ***Riesgo Crediticio*** - El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y surge principalmente de las cuentas por cobrar del Grupo (efectivo y cuentas por cobrar).

Exposición a Riesgo Crediticio - El valor en libros de los activos financieros representa que la exposición crediticia máxima es la siguiente:

	Notas	**2021**	**2020**
Efectivo	7	US$17,360,353	US$15,458,803
Cuentas por cobrar	8	10,596,619	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,137,573	5,027,735
Efectivo restringido	16	3,929,870	7,744,696
		US$38,024,415	US$35,976,320

El efectivo y el efectivo restringido se mantienen en instituciones financieras sólidas y conllevan un riesgo mínimo.

En general, el riesgo de concentración en las cuentas por cobrar es limitado debido a que las cuentas por cobrar están dispersas en una gran cantidad de clientes.

c. ***Riesgo de Liquidez*** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con los pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para la administración de la liquidez es garantizar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus pasivos cuando se adeudan, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni correr el riesgo de dañar la reputación del Grupo.

Por lo general, el Grupo se asegura de tener suficiente efectivo bajo demanda, incluidos los saldos de las líneas de crédito a corto plazo para hacer frente a los gastos operativos previstos durante un período de 90 días, incluido el cumplimiento de obligaciones financieras. Esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no se pueden predecir razonablemente, como los desastres naturales.

Exposición al Riesgo de Liquidez - Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de pasivos financieros en la fecha de reporte. Los importes son brutos y no descontados e incluyen pagos de intereses contractuales.

			Flujos de Efectivo Contractuales	
31 de Diciembre de 2021	**Notas**	**Valor en Libros**	**Total**	**12 Meses o Menos**
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 11,945,674	US$ 11,945,674	US$11,945,674
Pasivo por arrendamiento	15	155,331	164,966	114,484
Depósitos en garantía	17	1,360,501	1,360,501	5,000
Deuda a largo plazo	16	188,828,598	192,676,179	23,454,711
		US$202,884,837	US$206,742,053	US$36,114,602

			Flujos de Efectivo Contractuales	
31 de Diciembre de 2020	**Notas**	**Valor en Libros**	**Total**	**12 Meses o Menos**
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 14,234,571	US$ 14,234,571	US$14,234,571
Pasivo por arrendamiento	15	262,614	288,173	118,094
Depósitos en garantía	17	942,954	942,954	41,094
Deuda a largo plazo	16	126,691,861	129,980,927	11,554,427
		US$142,132,000	US$145,446,625	US$25,948,186

Los pagos mínimos por arrendamiento del Grupo se presentan en la Nota 15.

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los activos financieros a la fecha de presentación.

			Flujos de efectivo	
31 de Diciembre de 2021	**Notas**	**Monto**	**Total**	**12 Meses o Menos**
Efectivo	7	US$17,360,353	US$17,360,353	US$17,360,353
Cuentas por cobrar	8	10,596,619	10,596,619	2,592,547
Deudas con afiliadas	24	6,137,573	6,137,573	
Efectivo restringido	16	3,929,870	3,929,870	
		US$38,024,415	US$38,024,415	US$19,952,900

			Flujos de Efectivo	
31 de Diciembre de 2020	**Notas**	**Monto**	**Total**	**12 Meses o Menos**
Efectivo	7	US$15,458,803	US$15,458,803	US$15,458,803
Cuentas por cobrar	8	7,745,086	7,745,086	1,566,783
Deudas con afiliadas	24	5,027,735	5,027,735	
Efectivo restringido	16	7,744,696	7,744,696	
		US$35,976,320	US$35,976,320	US$17,025,586

d. ***Riesgo de Mercado*** - El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como los tipos de cambio y las tasas de interés, afecten a los ingresos del Grupo o al valor de su posesión de instrumentos

financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, al tiempo que se optimiza el rendimiento.

Riesgo Cambiario - El Grupo está expuesto al riesgo cambiario en la medida en que existe un desajuste entre las monedas en las que se denominan los ingresos, costos y gastos, y los préstamos y la moneda funcional respectiva del Grupo. La moneda funcional del Grupo es el dólar estadounidense.

A la fecha de reporte, el Grupo cuenta con activos y pasivos monetarios en monedas distintas a la moneda funcional. Las principales monedas extranjeras utilizadas por el Grupo son las siguientes:

- Colones costarricenses (¢).
- Soles peruanos (S/.).
- Pesos colombianos (COP$).

Con respecto a los activos y pasivos monetarios denominados en colones costarricenses, soles peruanos (S/.) y pesos colombianos (COL$), la política del Grupo es asegurar que su exposición neta se mantenga a un nivel aceptable mediante la compra o venta de colones costarricenses (o), soles peruanos (S/.) y pesos colombianos (COP$) a tipos de cambio al contado cuando sea necesario para enfrentar los desequilibrios a corto plazo.

Los datos cuantitativos resumidos de la exposición del Grupo al riesgo cambiario, según se informa a la dirección, son los siguientes:

	31 de Diciembre de 2021		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 17,460	US$ 403,647	US$ 421,107
Cuentas por Cobrar	441,931	4,854,978	5,296,909
Sub-total	459,391	5,258,625	5,718,016
Cuentas por pagar y gastos acumulados	197,548	390,450	587,998
Sub-total	197,548	390,450	587,998
Neto	US$261,843	US$4,868,175	US$5,130,018

	31 de Diciembre de 2020		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 53,974	US$ 25,319	US$ 79,293
Cuentas por Cobrar	57,387	3,453,158	3,510,545
Sub-total	111,361	3,478,477	3,589,838
Cuentas por pagar y gastos acumulados	607,857	253,190	861,047
Sub-total	607,857	253,190	861,047
Neto	US$(496,496)	US$3,225,287	US$2,728,791

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos netos en operaciones en el extranjero del Grupo cuya moneda funcional es diferente al dólar estadounidense y cuyas diferencias de moneda extranjera fueron reconocidas en otros resultados integrales (ORI) ascendieron a US$78,512,178 y US$78,512,178 US$89,336,422, respectivamente.

Los siguientes tipos de cambio significativos se aplicaron durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (a US$1.00):

	Tasa Promedio Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2021	2020
Colones costarricenses	¢ 624,15	¢ 588,34
Soles peruanos	S/ 3.885	S/ 3.499
Pesos colombianos	COP$3,743	COP$3,693

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	2021	2020	2021	2020
Colones costarricenses	¢ 639,06	¢ 610,53	¢ 645,25	¢ 617,30
Soles peruanos	S/ 3.965	S/ 3.616	S/ 3.991	S/ 3.621
Pesos colombianos	COP$3,981	COP$3,433	COP$3,981	COP$3,433

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10 por ciento del dólar estadounidense y pesos colombianos frente a las monedas extranjeras de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 habría disminuido (incrementado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2020.

31 de Diciembre de 2021	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 513,002	US$ (513,002)
Capital	US$8,364,220	US$(8,364,220)

31 de Diciembre de 2020	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 272,879	US$ (272,879)
Capital	US$9,206,521	US$(9,206,521)

Riesgo de Tasa de Interés - El Grupo cuenta con pasivos financieros sujetos a tasa de interés; por lo tanto, las variaciones en las tasas de interés en la fecha de reporte afectarían los resultados.

Análisis de Sensibilidad - Un (fortalecimiento) debilitamiento del 1 por ciento y 2 por ciento de los intereses de LIBOR (IBR para la deuda colombiana) por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 habría (disminuido) incrementado los ingresos netos por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2020.

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2021	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$177,676,191	US$(1,054,041)	US$(2,234,831)
Disminución de tasa de interés	16	US$177,676,191	US$ 413,614	US$ 688,775

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2020	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$124,412,927	US$(487,459)	US$(1,062,030)
Disminución de tasa de interés	16	US$124,412,927	US$ 250,780	US$ 422,666

26. ACUERDO DE COMPROMISO

El 7 de enero de 2021, el Grupo, en sociedad con Capia Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., a través de su fondo de inversión Capia Radix Fondo de Inversión (Capia Radix) (en conjunto como "CAPIA"), celebró un contrato de operación con el Aeropuerto de Lima Partners ("LAP") para el desarrollo y operación del Parque Logístico Callao, un parque logístico de 104,500 metros cuadrados, dentro de la concesión de terrenos del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez de Lima. El contrato de operación incluye un contrato de arrendamiento de 21 hectáreas de terreno concesionado por 31 años que comenzará a partir de la ratificación del contrato por parte del Grupo y CAPIA. De acuerdo con el contrato de desarrollo y operación modificado, el Grupo y CAPIA tienen doce meses para ratificar el contrato sin penalización por ruptura. El contrato de desarrollo y operación fue ratificado el 7 de enero de 2022.

27. EVENTOS POSTERIORES

La administración del Grupo ha evaluado la ocurrencia de hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de los estados financieros y se ha considerado significativo revelar lo siguiente:

a. ***Deuda*** - El 6 de enero de 2022, el Grupo negoció una nueva tasa de interés para los préstamos de Davivienda de Costa Rica Libor a 3 meses más 470 puntos básicos y eliminó el piso de la tasa de interés.

   El 19 de enero de 2022, el Grupo suscribió un crédito hipotecario denominado en dólares estadounidenses por COP34.000.000.000 (US$8,540,224) con Bancolombia para el refinanciamiento del contrato de Leasing Leasing de julio de 2020. El crédito tiene un plazo de catorce años con amortización al vencimiento. El precio es IBR más 327 puntos básicos.

   El 31 de enero de 2022, el Grupo celebró un préstamo hipotecario denominado en dólares estadounidenses por US$2,385,000 con el Banco Davivienda de Costa Rica, S.A. para el financiamiento del estacionamiento de remolques de 27.250 m2 y un edificio de oficinas de 872 m2 ubicado en Heredia, submercado en San José, Costa Rica. Los préstamos tienen un plazo de quince años con amortización total al vencimiento. El precio es PRIME más 175 puntos básicos (actualmente 5%).

b. ***Arrendamientos*** - Durante enero del 2022, el Grupo suscribió 6,821 metros cuadrados de nuevos arrendamientos por una renta anual de US$579,660 y firmará 13,685 metros cuadrados de nuevos arrendamientos por una renta anual de US$743,804.

c. ***Distribución a Socios no Controlados*** - El 31 de enero de 2022, el Grupo pagó una distribución de US$449,970 al socio minoritario de LatAm Parque Logístico San José - Verbena.

d. ***Acuerdos de Compromiso*** - El 7 de enero de 2022, el Grupo ratificó el contrato de desarrollo y operación con Lima Airport Partners ("LAP") para el desarrollo y operación del Parque Logístico Callao, un parque logístico de 104,500 metros cuadrados, dentro del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez de Lima concesión de tierras.

e. ***Inventario de Terrenos*** - El 27 de enero de 2022, el Grupo recibió, a través del vehículo de coinversión LatAm Parque Logístico San José - Verbena, el pago de la segunda cuota de US$1,200,000 previsto para la venta del terreno.

f. ***Venta de Activos*** - El 16 de febrero de 2022, la Gerencia vendió a un tercero una propiedad logística en el submercado Coyol en San José Costa Rica con un área arrendable de 4,508 metros cuadrados y un valor justo de US$4.9 millones. Al 31 de diciembre de 2021, esta propiedad no se encontraba clasificada como mantenida para la venta.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 16 de marzo de 2022.

* * * * *