TRADUCCIÓN OFICIAL No. 0150-21 AL IDIOMA ESPAÑOL DE UN DOCUMENTO ESCRITO EN EL IDIOMA INGLÉS

Deloitte

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

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de caja consolidados para los ejercicios terminados en esa fecha y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos representan razonablemente, en todos los aspectos relevantes, la situación financiera consolidada de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de caja consolidados para los ejercicios terminados en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades en virtud de estas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus subsidiarias de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales de la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) y el Código de Ética emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar un fundamento para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la administración

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de declaraciones falsas importantes, ya sea debido a fraude o error distinto de fraude.

Al elaborar los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable del negocio en marcha, a menos de que la administración pretenda liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus subsidiarias.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos consisten en obtener una garantía razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de declaraciones falsas importantes, ya sea debido a fraude o error distinto de fraude, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una garantía razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará una declaración falsa importante cuando exista. Las declaraciones falsas pueden surgir de fraude o error distinto de fraude y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones falsas importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error distinto de fraude, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría como respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración falsa importante como resultado de fraude es mayor que el riesgo de no detectar una declaración falsa importante derivada de un error distinto de fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la invalidación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados dadas las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la administración.

- Llegamos a una conclusión sobre la conveniencia del uso por parte de la administración del principio contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

de auditoría obtenida, sobre si existe una incertidumbre relevante relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre relevante, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden hacer que el Grupo deje de operar como un 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 eventos subyacentes de una manera que se logre una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del grupo. Seguimos siendo exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con las personas encargadas del gobierno corporativo con respecto a, entre otros asuntos, el alcance planificado y el momento de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia, y para comunicar con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puede pensar que tienen un impacto sobre nuestra independencia, y en su caso, salvaguardias conexas.

[Firma]
Jorge Barboza Hidalgo - C.P.A. No 5079
Póliza No 0116 FIG 7
Vencimiento: 30 de septiembre de 2019
Sello de Ingresos de la Ley No. 6663, ¢1.000
Cancelado y pagado

6 de marzo de 2019

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 9274 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 12.943.682	US$ 10.503.702
Cuentas por cobrar, netas	8	1.190.631	3.310.872
Adeudado de afiliadas	20	2.583.550	784.050
Otros activos corrientes	9	2.216.670	4.651.148
Total activos corrientes		18.934.533	19.249.772
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar con arrendatario – largo plazo	8	2.549.238	98.833
Propiedades de inversión	2k, 11	190.369.007	139.845.276
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2i, 10	404.771	444.664
Activo por impuestos diferidos	19	1.638.732	477.453
Efectivo restringido	14	11.196.395	10.003.464
Adeudado por afiliadas	20		1.400.000
Total activos no corrientes		206.158.143	152.269.690
Total		US$ 225.092.676	US$ 171.519.462
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar y gastos causados	2e, 2n, 2o, 13	US$ 2.951.593	US$ 3.436.664
Adeudado a afiliadas	20		784.050
Deuda a largo plazo, parte corriente	14	2.145.425	605.625
Total pasivos corrientes		5.097.018	4.826.339
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Deuda a largo plazo	14	44.784.168	37.608.675
Adeudado a afiliadas	20		1.400.000
Pasivo por impuestos diferidos	19	17.841.882	9.019.118
Depósitos en garantía	15	697.128	922.863
Total pasivos no corrientes		63.323.178	48.950.656
Total pasivos		68.420.196	53.776.995
PATRIMONIO:			
Cuotas de capital	2p, 16a	100	100
Capital pagado adicional	16b	117.642.696	96.142.696
Utilidades retenidas		33.684.377	20.935.867
Ajustes por conversión de estados financieros	2d	(2.660.168)	663.804
Capital atribuible a los propietarios		148.667.005	117.742.467
Participación minoritaria	17	8.005.475	
Total patrimonio		156.672.480	117.742.467
Total		US$ 225.092.676	US$ 171.519.462

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
INGRESOS:			
Ingresos de arrendamiento	2q	US$ 6.529.209	US$ 2.727.299
Ganancia por valoración de propiedades de inversión	4	24.844.615	35.079.873
Ingresos por comisiones de desarrollo	11	141.733	147.920
Total ingresos		31.515.557	37.955.092
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:	2r		
Gasto operativo de propiedades de inversión	5	834.794	237.534
Gastos generales y administrativos	18	3.850.087	3.524.084
Total costos y gastos operacionales		4.684.881	3.761.618
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Ingresos por intereses de afiliadas	2s, 20	199.500	94.050
Gastos por intereses de afiliadas	2s, 20	(148.913)	(94.050)
Condonación de deuda de intereses de afiliadas	20	242.963	
Depreciación y amortización	10	(68.987)	(52.516)
Diferencias cambiarias		410.841	(11.520)
Otros ingresos		70.990	12.288
Otros gastos		(77.047)	
Gasto por intereses	2s	(2.706.035)	(937.878)
Amortización de costo financiero diferido		(34.122)	(16.933)
INGRESOS NETOS ANTES DE IMPUESTOS Y OPERACIONES DISCONTINUAS		24.719.866	33.186.915
GASTO POR IMPUESTOS SOBRE LA RENTA	2t, 19	(8.363.289)	(8.635.925)
INGRESOS OPERATIVOS NETOS DESPUÉS DE IMPUESTOS		16.356.577	24.550.990
OPERACIONES DISCONTINUAS:			
(Pérdida) ganancia en venta de activos	12	(102.592)	1.659.715
INGRESOS NETOS		16.253.985	26.210.705
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ajustes por conversión de estados financieros		(3.323.972)	92.780
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES DEL EJERCICIO		US$ 12.930.013	US$ 26.303.485
UTILIDADES DEL EJERCICIO ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ 12.748.510	US$ 26.210.705
Participaciones minoritarias	17	3.505.475	
Total		US$ 16.253.985	US$ 26.210.705
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ 9.424.538	US$ 26.303.485
Participaciones minoritarias		3.505.475	
Total		US$ 12.930.013	US$ 26.303.485

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Atribuible a los Accionistas de la Compañía Matriz						
	Notas	Cuotas de Capital	Capital Pagado Adicional	Utilidades (Déficit) Retenidas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a los Propietarios	Participaciones Minoritarias	Total Patrimonio
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	16a	US$100	US$ 90.142.640	US$ (5.274.838)	US$ 571.024	US$ 85.438.926		US$ 85.438.926
Ingresos netos del periodo				26.210.705		26.210.705		26.210.705
Ajuste por conversión de estados financieros	2d				92.780	92.780		92.780
Total resultados integrales del periodo				26.210.705	92.780	26.303.485		26.303.485
Capital pagado adicional	16b		6.000.056			6.000.056		6.000.056
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	16a	100	96.142.696	20.935.867	663.804	117.742.467		117.742.467
Ingresos netos del periodo				12.748.510		12.748.510	US$3.505.475	16.253.895
Ajuste por conversión de estados financieros	2d				(3.323.972)	(3.323.972)		(3.323.972)
Total resultados integrales del periodo				12.748.510	(3.323.972)	9.424.538	3.505.475	12.930.013
Capital pagado adicional	16b		21.500.000			21.500.000	4.500.000	26.000.000
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	16a	US$ 100	US$ 117.642.696	US$ 33.684.377	US$ (2.660.168)	US$ 148.667.005	US$ 8.005.475	US$ 156.672.480

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 027 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA
PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2018	2017
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Ingresos netos		US$ 16.253.985	US$ 26.210.705
Ajustes por:			
Ganancia por valoración de propiedades de inversión	11	(24.844.615)	(35.079.873)
Pérdida (ganancia) en enajenación de activos		102.592	(1.656.715)
Ganancias por diferencias cambiarias no realizadas		(486.663)	
Condonación de deuda de afiliadas		(242.963)	
Impuesto sobre la renta diferido	19	8.222.475	8.541.665
Impuesto sobre la renta corriente	19	140.814	94.260
Nivelación de arrendamientos		(637.351)	(566.315)
Gasto por deudas incobrables	5	109.208	
Depreciación, amortización y retiros		68.987	52.516
Amortización de costo financiero diferido		34.122	16.933
Gasto por intereses		2.706.035	937.878
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar		(517.664)	(3.197.069)
Otros activos		(401.147)	(100.933)
Cuentas por pagar y gastos causados		77.749	(95.514)
Deudas de afiliadas		(2.340.587)	
Depósitos en garantía		297.036	297.545
Efectivo utilizado en actividades operativas		(1.457.988)	(4.547.916)
Impuesto sobre la renta pagado		(197.218)	
Intereses y comisiones de compromiso pagadas		(3.521.079)	(1.090.691)
Efectivo pagado para aumento de deuda		(9.804)	(1.142.922)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		(5.186.089)	(6.781.529)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades de inversión	11	(25.207.457)	(45.435.972)
Adiciones a propiedades, mobiliario y equipo		(29.094)	(265.026)
Impuesto sobre la renta pagado – venta de activos mantenidos para la venta		(423.092)	(191.462)
Ingresos de venta de activos mantenidos para la venta, neto de costos de cierre			11.745.645
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(25.659.643)	(34.384.984)

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE CAJA
PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aportes de capital	US$ 21.500.000	US$ 6.000.056
Aportes de capital de socios minoritarios	4.500.000	
Préstamo de deuda a largo plazo	9.220.469	39.340.289
Rembolso de deuda a largo plazo	(594.276)	
Efectivo restringido	(1.192.931)	(10.003.464)
Efectivo neto proporcionado por actividades de financiación	33.433.262	35.336.881
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EL EFECTIVO	2.587.530	(5.829.632)
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	10.503.702	16.425.936
EFECTO DE LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS EN EL EFECTIVO	(147.550)	(92.602)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	US$ 12.943.682	US$ 10.503.702

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.R.L. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.R.L. ("el Grupo") se organizó y constituyó en virtud de las leyes de la República de Panamá el 4 de mayo de 2015. Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y para los ejercicios terminados en esas fechas incluyen los estados financieros del Grupo y sus Subsidiarias (denominados conjuntamente "el Grupo" e individualmente como "las Entidades del Grupo"). El Grupo es un desarrollador, propietario y operador de propiedades industriales enfocado en instalaciones de bodegaje logístico en Colombia, Perú y Costa Rica.

El Grupo es propiedad de JREP I Logistics Acquisition L.P. (87,7%). JREP GP LLC cuenta con el control administrativo exclusivo de JREP I, el cual fue contratado por Jaguar Growth Asset Management LLC para tener el control total sobre JREP I. 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.

La página web del Grupo es www.latamlogisticproperties.com.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. ***Base de Contabilidad*** - Los estados financieros consolidados han sido elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados han sido elaborados con base en el principio de costo histórico, excepto ciertas propiedades e instrumentos financieros y las propiedades de inversión que son medidas de acuerdo con sus valores razonables al final de cada período de reporte, como se explica en las políticas contables que se exponen a continuación.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por 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 ha sido estimado usando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tuvieran en cuenta esas características al fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para fines de medición y/o divulgación en estos estados financieros es determinado con base en dicho principio.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

Además, para propósitos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en el que los datos de entrada de las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de dichos datos de entrada en la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Los datos de entrada corresponden a precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de medición.

- **Nivel 2** - Los datos de entrada corresponden a datos, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- **Nivel 3** - Los datos de entrada corresponden a datos no observables para el activo o pasivo, entre otros, información estadística e información del propio 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 a la medición de valores razonables. Esto incluye la supervisión por parte de la administración de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3.

La administración del Grupo revisa periódicamente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida a partir de terceros para respaldar la conclusión de que dichas valoraciones cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía de valores razonables dentro del cual estas valoraciones debe ser clasificadas.

El Grupo realizó transferencias en la valoración de las propiedades de inversión que se encontraban en operación y en desarrollo entre el valor razonable del nivel 2 y el nivel 3 durante el período. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo cambió su enfoque de valoración de precios observables para propiedades en condiciones similares a un valor basado en un tasador tercero que incluye flujo de caja descontado, análisis de costos comparables y de sustitución.

Para la valoración de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018, el Grupo utiliza la técnica de capitalización de ingresos y flujo de caja descontado, ya que los principales supuestos utilizados en esta técnica son una tasa promedio ponderada de capitalización del 7,8%.

La administración del Grupo considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son necesarios para una presentación adecuada de la información financiera se encuentran incorporados en estos estados financieros consolidados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros consolidados son presentados en dólares estadounidenses (US$), que es la moneda funcional de Latam Logistic Properties, S.R.L. y sus Subsidiarias, excepto las subsidiarias en Colombia de Latam Logistic COL OpCo, S.A.S. y Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S, para las cuales es la moneda local (peso colombiano), la cual ha sido definida como su moneda funcional, con base en el entorno económico y de mercado en el que operan. Las diferencias cambiarias originadas por la liquidación de activos y pasivos denominados en moneda extranjera y por el ajuste de saldos a la fecha de cierre son registradas contra los resultados del período en que ocurrieron. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas de cambio de venta por un dólar estadounidense son las siguientes:

	2018	**2017**
Colón costarricense	¢ 611,75	¢ 574,13
Sol peruano	S/ 3.379	S/ 3.245
Peso colombiano	COP3.250	COP2.984

c. ***Moneda Extranjera***

- **Transacciones en Moneda Extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo a las tasas de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

  Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la cual se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que son medidas con base en el costo histórico en una moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio de la fecha de la transacción. Las diferencias en moneda extranjera son reconocidas generalmente en resultados.

- **Operaciones en el Extranjero** - Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero, para los cuales se ha definido una moneda funcional distinta al dólar estadounidense, son convertidos a dólares estadounidenses a las tasas de cambio vigentes en la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los ingresos y gastos de operaciones en el extranjero son convertidos a las tasas de cambio en las fechas de las transacciones. Los componentes de propiedad y capital son convertidos a dólares estadounidenses a las tasas de cambio históricas.

  Las diferencias en moneda extranjera son reconocidas en otros resultados integrales (OCI) y se acumulan en una partida separada en la sección de patrimonio en "Ajuste por conversión de estados financieros" (ATFS), excepto en la medida en que la diferencia de conversión sea asignada a participaciones minoritarias. Cuando una operación en el extranjero es enajenada en su

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

totalidad o parcialmente de modo que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el monto acumulado en la cuenta TRFS relacionada con esa operación en el extranjero es reclasificado en resultados como parte de la ganancia o pérdida en la enajenación. Si el Grupo vende una parte de su participación en una subsidiaria pero conserva el control, entonces, la proporción relevante del monto acumulado es reasignada a las participaciones minoritarias. Cuando el Grupo enajena únicamente una parte de una asociada mientras mantiene una influencia significativa, la proporción relevante del monto acumulado es reclasificada en resultados.

d. ***Uso de Juicios y Estimaciones*** - Al elaborar 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 informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas de forma prospectiva.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

A continuación se exponen los juicios críticos, además de aquellos que involucran estimaciones (los cuales son presentados por separado a continuación), que los directores han realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen el efecto más significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

- **Juicios** - Información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

- **Supuestos e Incertidumbres de Estimación** – La información sobre los supuestos y las incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste sustancial en el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se incluye en las notas a los estados financieros consolidados.

- **Capitalización de Costos por Préstamos** - El Grupo capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados.

- **Aumento Significativo del Riesgo Crediticio** - Las perdidas esperadas de capital (PCE) sin medidas como una reserva equivalente a las PCE de 12 meses para los activos de la etapa 1, o las PCE de por vida para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo pasa a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. La norma NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo crediticio. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Grupo tiene

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

en cuenta información prospectiva cualitativa y cuantitativa razonable y sustentable.

- **Impuestos Diferidos sobre Propiedades de Inversión** - A los efectos de medir los pasivos por impuestos diferidos o los activos por impuestos diferidos que surgen de las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, los directores han revisado los portafolios de las propiedades de inversión del Grupo y han concluido que las propiedades de inversión del Grupo bajo un negocio modelo cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en las propiedades de inversión a lo largo del tiempo. Como resultado de ello, el Grupo ha reconocido impuestos diferidos sobre cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

- **Control sobre Latam Parque Logístico Coyol II** – En la Nota 17 se describe que el Grupo celebró una sociedad inmobiliaria para el desarrollo y operación de Latam Parque Logístico Coyol II en Costa Rica. La asociación incluye dos entidades en las que el Grupo tiene únicamente una participación del 50 por ciento. El Grupo tiene completa responsabilidad, poder y discreción en la administración diaria de la asociación.

e. ***Base de Consolidación*** - Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros del Grupo y las entidades controladas por el Grupo (sus subsidiarias) realizados hasta el 31 de diciembre de cada año. El control es logrado cuando el Grupo:

- Tiene poder sobre la participada;
- Está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su participación en la participada; y
- Tiene la capacidad de usar su poder para afectar sus retornos.

El Grupo reevalúa si controla o no una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control enumerados anteriormente.

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

- El tamaño de la tenencia de derechos de voto por parte del Grupo en relación con el tamaño y la dispersión de las tenencias de los demás titulares de votos;

- Derechos de voto potenciales en poder del Grupo, otros titulares de voto u otras partes;

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

- Derechos que surgen de otros arreglos contractuales; y

- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indique que el Grupo tiene, o no tiene, la capacidad actual para dirigir las actividades relevantes en el momento en que se deben tomar decisiones, incluyendo los patrones de votación en las asambleas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando el Grupo obtiene el control sobre la subsidiaria y cesa cuando el Grupo pierde el control de la subsidiaria. Específicamente, los resultados de las subsidiarias adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en resultados desde la fecha en que el Grupo obtiene el control hasta la fecha en que el Grupo deja de controlar la subsidiaria. La utilidad o pérdida y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios del Grupo y a las participaciones minoritarias. El resultado integral total de las subsidiarias es atribuido a los propietarios del Grupo y a las participaciones minoritarias incluso si esto da lugar a que las participaciones minoritarias tengan un saldo deficitario.

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

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de caja intragrupo relacionados con transacciones entre los miembros del Grupo son eliminados en la consolidación.

Las participaciones minoritarias en subsidiarias son identificadas por separado del capital accionario del Grupo. Aquellas participaciones de accionistas minoritarios que son participaciones actuales de propiedad que le otorgan el derecho a sus titulares a una participación proporcional de los activos netos en el momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o de acuerdo con la parte proporcional de las participaciones minoritarias del valor razonable de los activos netos identificables de la adquirida. La elección de la medición es realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones minoritarias son medidas inicialmente a valor razonable. De manera posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones minoritarias corresponde al monto de esas participaciones en el momento del reconocimiento inicial más la parte de las participaciones minoritarias en los cambios posteriores en el patrimonio. El resultado integral total es atribuido a las participaciones minoritarias incluso si esto da lugar a que las participaciones minoritarias tengan un saldo deficitario.

Los cambios en las participaciones del Grupo en subsidiarias que no dar lugar a una pérdida de control son contabilizados como transacciones de capital. El valor en libros de las participaciones del Grupo y las participaciones minoritarias es ajustado para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en las subsidiarias. Cualquier diferencia entre el valor por el que se ajustan las

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

participaciones minoritarias y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida es reconocida directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios del Grupo.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida por enajenación reconocida en resultados es calculada 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 *goodwill*), menos los pasivos de la subsidiaria y cualquier participación minoritaria. Todos los valores reconocidos previamente en otros resultados integrales en relación con esa subsidiaria son contabilizados como si el Grupo hubiera enajenado directamente de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (es decir, reclasificados a resultados o transferidos a otra categoría de patrimonio según sea requerido/permitido según las Normas NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria en la fecha en que se pierde el control es considerado como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial para su contabilización posterior de acuerdo con la norma NIIF 9 Instrumentos Financieros, cuando sea aplicable, o como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o una empresa conjunta.

Los estados financieros consolidados incluyen la información financiera de Latam Logistic Properties, S.R.L. (compañía matriz) y sus subsidiarias:

Entidades	País	Participación de Propiedad 31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Latam Logistic Property Holdings LLC	Estados Unidos	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 CR HoldCo II, S de R.L.	Panamá	100%	100%
Latam Logistic Pan HoldCo S de R.L. (1)	Panamá	100%	100%
Latam Logistic PAN PropCo Pacora I, S. de R.L.	Panamá	100%	100%
Latam Logistic Pan Holdco El Coyol II S de R.L.	Panamá	50%	n/a
Latam Logistic PER OpCo, S.R.L.	Perú	100%	100%
Latam Logistic PER PropCo Lurín I, S. de R.L.	Perú	100%	100%
Latam Logistic PER PropCo Lurín II, S. de R.L.	Perú	100%	100%
Latam Logistic PER PropCo Lurín III, S. de R.L.	Perú	100%	100%
Latam Logistic COL OpCo, S.A.S.	Colombia	100%	100%
Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
Latam Logistic CR OpCo, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
Latam Logistic CR PropCo Heredia I LLPH, 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 RL	Costa Rica	50%	n/a
Latam Propco Bodegas Aurora S de RL	Costa Rica	100%	n/a

(1) Anteriormente conocido como Latam Logistic PAN OpCo, S. de R.L.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

f. ***Participaciones Minoritarias*** - Las participaciones minoritarias representan la participación de las entidades consolidadas que son propiedad de terceros. El Grupo reconoce la parte respectiva de cada titular minoritario del valor razonable estimado de los activos netos en la fecha de conformación o adquisición. Las participaciones minoritarias son ajustadas posteriormente de acuerdo con la participación del titular minoritario en los aportes y distribuciones adicionales y su participación en las utilidades o pérdidas netas de cada entidad consolidada respectiva. El Grupo asigna la utilidad neta a las participaciones minoritarias con base en el promedio ponderado de la participación durante el período.

Los ingresos netos que no son atribuibles al Grupo se reflejan en el rubro Utilidades Netas Atribuibles a Participaciones Minoritarias. El Grupo no reconoce una ganancia o pérdida en transacciones con una entidad consolidada en la que el Grupo no posee el 100% del patrimonio.

g. ***Instrumentos Financieros*** - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de negociación. Las compras o ventas de manera regular corresponden a compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o convención en el mercado. Todos los activos financieros reconocidos son medidos posteriormente en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros - Los instrumentos de deuda que cumplen con las siguientes condiciones son medidos posteriormente al costo amortizado:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo consiste en mantener activos financieros para recaudar flujos de caja contractuales; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que corresponden únicamente a pagos de capital e intereses sobre el monto de capital pendiente. Los instrumentos de deuda que cumplen las siguientes condiciones son medidos posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVTOCI):

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado mediante el recaudo de flujos de caja contractuales y la venta de activos financieros; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que corresponden únicamente a pagos de capital e intereses sobre el monto de capital pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros son medidos posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). A pesar de lo anterior, el Grupo puede realizar la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

- El Grupo puede optar irrevocablemente por presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) a continuación); y

- El Grupo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple con el costo amortizado o los criterios de FVTOCI medidos a FVTPL si al hacerlo se elimina o reduce significativamente un desajuste contable (ver (iv) a continuación).

i. *Método del Costo Amortizado y de Tasa de Interés Efectiva* - El método de tasa de interés efectiva 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 distintos de los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados (es decir, activos que tienen deterioro crediticio en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los recibos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando corresponda, un período más corto, al valor en libros bruto del instrumento de deuda en el momento del reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio adquiridos u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada al crédito descontando los flujos de caja futuros estimados, incluyendo las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el momento del reconocimiento inicial.

   El costo amortizado de un activo financiero corresponde al monto al que se mide el activo financiero en el momento del reconocimiento inicia por lo menos los reembolsos de capital, más la amortización acumulada utilizando el método de tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto al vencimiento, ajustado por cualquier provisión para pérdidas. El valor en libros bruto de un activo financiero corresponde al costo amortizado de un activo financiero antes de ajustarlo por cualquier provisión para pérdidas.

   Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando el método de tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda medidos posteriormente al costo amortizado y al FVTOCI. Para los activos financieros que no corresponden a activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, los ingresos por intereses son calculados aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente se hayan deteriorado crediticiamente (ver a continuación). Para los activos financieros que posteriormente han sufrido un deterioro crediticio, los ingresos por intereses

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

son reconocidos aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos de reporte posteriores, el riesgo crediticio del instrumento financiero con deterioro crediticio mejora de modo que el activo financiero ya no tiene ningún deterioro crediticio, los ingresos por intereses son reconocidos aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

ii. *Instrumentos de Deuda Clasificados como FVTOCI* - La deuda bancaria mantenida por el Grupo es clasificada como FVTOCI. La deuda bancaria es medida inicialmente a valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de esta deuda bancaria como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver a continuación), ganancias o pérdidas por deterioro (ver a continuación) e ingresos por intereses calculados usando el método de la tasa de interés efectiva (ver (i) arriba) son reconocidos en resultados. Los valores que son reconocidos en resultados son los mismos que los valores que hubieran sido reconocidos en resultados si dichos bonos corporativos hubieran sido medidos al costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de reserva para revalorización de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas 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 son medidas al costo amortizado o al FVTOCI, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas comerciales por cobrar y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El valor de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el momento del reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo. El Grupo siempre reconoce las PCE de por vida para las cuentas comerciales por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas sobre estos activos financieros son estimadas utilizando una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de las pérdidas crediticias del Grupo, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección actual y prevista de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando corresponda.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Grupo reconoce las PCE de por vida cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el momento del reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en un valor igual a la PCE de 12 meses. La PCE de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas como resultado de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE de 12 meses representan la parte de las PCE de

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

por vida que se espera que sean el resultado de eventos de incumplimiento en un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de reporte.

i. *Aumento Significativo del Riesgo Crediticio* - Al evaluar si el riesgo crediticio de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el momento del reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que se presente un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra 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 es razonable y sustentable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin ningún costo o esfuerzo indebido. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Grupo, obtenidas a partir de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, *think-tanks* relevantes y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de datos reales e información económica prevista relacionada con las operaciones principales del Grupo.

   En particular, se tiene en cuenta la siguiente información al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el momento del reconocimiento inicial:

   - Un deterioro significativo real o esperado en la calificación crediticia externa (si está disponible) o interna del instrumento financiero;

   - Un deterioro significativo de los indicadores de riesgo crediticio del mercado externo para un instrumento financiero en particular, por ejemplo un aumento significativo en el diferencial de riesgo crediticio, los precios de contratos swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o el tiempo o la medida en que el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado,

   - Cambios adversos existentes o previstos en las condiciones comerciales, financieras o económicas que se espera causen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda;

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

   - Incrementos significativos del riesgo crediticio de otros instrumentos financieros del mismo deudor;

   - Un cambio adverso significativo real o esperado en el entorno regulatorio, económico o tecnológico del deudor que dé lugar a una disminución

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda.

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

A pesar de lo anterior, el Grupo asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el momento del 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 bajo riesgo de incumplimiento,
- El deudor tiene una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja en el corto plazo, y
- Los cambios adversos en las condiciones económicas y comerciales a largo plazo pueden reducir, pero no necesariamente reducen, la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

El Grupo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida, o si una calificación externa no está disponible, cuando el activo tiene una calificación interna de "desempeño". Desempeño significa que la contraparte tiene una sólida 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 es considerada como la fecha de reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el momento del reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, el Grupo considera los cambios en el riesgo de que el deudor específico incumpla el contrato.

El Grupo monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa según corresponda para garantizar que los criterios permitan identificar un aumento significativo en el riesgo de crédito antes de que el monto haya vencido.

ii. *Definición de Incumplimiento* - El Grupo considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento a los fines de la gestión interna del riesgo de crédito, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0275 de 2009

cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando se presenta un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor; o

- Cuando la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor le realice un pago a sus acreedores, incluyendo el Grupo, en su totalidad (sin tener en cuenta las garantías que posea el Grupo).

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

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- Un incumplimiento contractual, como un incumplimiento de pago o un evento de vencimiento (ver (ii) arriba);

- El prestamista del prestatario, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del prestatario, le ha otorgado al prestatario una concesión que el prestamista no consideraría de otra manera;

- Es probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera; o

- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

iv. *Política de Castigo* - El Grupo da de baja un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en dificultades financieras graves y no hay una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo cuando el deudor haya sido puesto en liquidación o sea objeto de procedimientos concursales, o en el caso de las cuentas comerciales por cobrar, cuando los montos tengan más de dos años de vencimiento, lo que ocurra primero. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de ejecución bajo los procedimientos de recuperación del Grupo, teniendo en

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

cuenta el asesoramiento legal, cuando corresponda. Las recuperaciones realizadas son reconocidas en resultados.

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

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representada por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de presentación; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto dispuesto a la fecha de reporte, junto con los montos adicionales que se espera sean utilizados en el futuro a la fecha de incumplimiento determinada con base en la tendencia histórica, el entendimiento del Grupo de las necesidades futuras específicas de financiamiento de los deudores y otra información prospectiva relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada es estimada como la diferencia entre todos los flujos de caja contractuales que son adeudados al Grupo de acuerdo con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de caja usados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de caja usados para medir el arrendamiento por cobrar de acuerdo con la norma NIC 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, dado que el Grupo está obligado a realizar pagos únicamente en caso de incumplimiento del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la provisión para pérdidas esperadas corresponde a los pagos esperados para reembolsar al titular una pérdida crediticia en la que ha incurrido menos las sumas que el Grupo espera recibir del titular, del deudor o de cualquier otra parte.

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

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados para todos los instrumentos financieros con el correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de reserva para pérdidas, excepto para las inversiones en instrumentos de deuda que son medidas al FVTOCI, para las cuales la reserva para pérdidas es reconocida en otros resultados integrales y

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2008

se acumulan en la reserva de revalorización de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Castigo de Activos Financieros - El Grupo da de baja un activo financiero únicamente cuando vencen los derechos contractuales sobre los flujos de caja del activo, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Grupo reconoce su participación retenida en el activo y un pasivo asociado por los montos que pueda tener que pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a 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 dar de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar es reconocida en resultados. Además, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVTOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revalorización de inversiones es reclasificada en resultados. En contraste, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio que el Grupo ha elegido en el momento del reconocimiento inicial para su medición en FVTOCI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revalorización de inversiones no es reclasificada en resultados, sino que es transferida a las utilidades retenidas.

Pasivos Financieros - Todos los pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva o FVTPL. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para ser dada de baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo, son medidos de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos Financieros a FVTPL - Los pasivos financieros son clasificados como FVTPL cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenido para negociar o (iii) designado como FVTPL. Un pasivo financiero es clasificado como mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente con el propósito de recomprarlo a corto plazo; o

- En el momento del reconocimiento inicial, es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que el Grupo gestiona en conjunto y tiene un patrón real reciente de obtención de utilidades a corto plazo; o es un derivado, salvo por un derivado que sea un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

Un pasivo financiero distinto de un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios puede designarse como FVTPL en el momento del reconocimiento inicial si:

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

- El pasivo financiero hace parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que es gestionado y su desempeño evaluado con base en el valor razonable, de acuerdo con la estrategia de inversión o gestión de riesgos documentada del Grupo, y se proporciona información sobre la agrupación internamente; o

- Hace parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la norma NIIF 9 permite que todo el contrato combinado sea designado como FVTPL.

Los pasivos financieros a FVTPL son medidos a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable son reconocidos en resultados en la medida en que no formen parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incorpora cualesquiera intereses pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en el rubro de otros ingresos y gastos en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que son designados como FVTPL, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo es reconocido en otros resultados integrales, a menos de que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales puedan crear o aumentar un descalce contable en los resultados. El valor restante del cambio en el valor razonable del pasivo es reconocido en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son reclasificados posteriormente en resultados; en su lugar, son transferidos a las utilidades retenidas cuando se da de baja el pasivo financiero. Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo que son designados por el Grupo como FVTPL son reconocidas en resultados.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente al Costo Amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar o (iii) designados como FVTPL, son medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y asignar los gastos por intereses durante el

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 9274 de 2009

período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluyendo 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.

Castigo de Pasivos Financieros - El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones del Grupo han sido cumplidas, canceladas o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar es reconocida en resultados.

Cuando el Grupo intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda por otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio es contabilizado como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. Del mismo modo, el Grupo contabiliza 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 caja bajo los nuevos términos, incluyendo las tarifas pagadas libres de las tarifas recibidas y descontadas utilizando la tasa efectiva original, es por lo menos un 10 por ciento diferente del valor presente descontado de los flujos de caja restantes 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 caja 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 2018 y para los ejercicios terminados en esa fecha, el Grupo no posee instrumentos financieros derivados.

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

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

  Si partes importantes de una partida de vehículos, mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, entonces son contabilizadas como elementos separados (componentes principales) de vehículos, mobiliario y equipo.

  Cualquier ganancia o pérdida derivada de la enajenación de un mueble y equipo es reconocida en resultados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

- **Gastos Posteriores** - Los gastos posteriores son capitalizados únicamente si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean transferidos al Grupo.

- **Depreciación** - las partidas de vehículos, mobiliario y equipo se deprecian a partir de la fecha en que están disponibles para su uso, o en el caso de activos construidos por la propia Compañía, desde la fecha en que el activo está terminado y listo para su uso.

  La depreciación es calculada para dar de baja el costo de los elementos de vehículos, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados utilizando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas y es reconocida generalmente en resultados.

  Las vidas útiles estimadas de mobiliario y equipo para el período actual y comparativo son las siguientes:

Vehículos, Mobiliario y Equipo	Vidas Útiles Estimadas
Equipos informáticos	5 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Vehículos	10 años
Mejoras a propiedades arrendadas	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 corresponde.

i. ***Arrendamientos*** -

- **Determinar si un arreglo contiene un arrendamiento** - Al inicio de un acuerdo, el Grupo determina si el acuerdo es o contiene un contrato de arrendamiento.

  Al inicio o en la reevaluación de un arreglo que contiene un contrato de arrendamiento, el Grupo separa los pagos y otras contraprestaciones requeridas por el arreglo en aquellos para el arrendamiento y aquellos para otros elementos basados en sus valores razonables relativos.

  Si el Grupo concluye para un contrato de arrendamiento financiero que es impracticable separar los pagos de forma fiable, entonces se reconoce un activo y un pasivo en una cantidad igual al valor razonable del activo subyacente; el pasivo es posteriormente reducido a medida que se realizan los pagos y un costo financiero imputado sobre el pasivo se reconoce utilizando la tasa de endeudamiento incremental del Grupo.

- **Activos de arrendamiento** - Activos en poder del Grupo bajo arrendamientos que transfieren al Grupo sustancialmente todos los riesgos y recompensas de propiedad se clasifican como arrendamientos

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

financieros. Los activos arrendados se miden inicialmente por un importe igual al menor de su valor razonable y el valor presente de los pagos de arrendamiento mínimos. Después del reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de conformidad con la política contable aplicable a dicho activo.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo.

- **Pagos de arrendamiento** - Se reconocen los pagos realizados en virtud de arrendamientos operativos en utilidades o pérdidas en línea recta durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Incentivos de arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto de arrendamiento total, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

j. ***Propiedades de Inversión*** - Las propiedades de inversión son edificios y terrenos que se mantienen para obtener renta, excedentes o ambos. Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo y son valoradas posteriormente a su valor razonable. El valor razonable es determinado como el menor valor resultante de comparar el monto de la valoración para identificar el valor comercial de cada propiedad, realizada por un profesional independiente, y la valoración financiera, que corresponde al valor de cada propiedad calculado como el valor presente de los flujos de caja netos esperados en la capitalización directa futuro para propiedades operativas y propiedades en desarrollo y comparables para terrenos. Las diferencias entre el valor razonable y el monto registrado son reconocidas en los resultados del ejercicio.

Una propiedad de inversión es dada de baja al momento de su enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se esperan beneficios económicos futuros a partir de la enajenación de la misma. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad se incluye en resultados en el período en el que la propiedad es dada de baja.

k. ***Activos Mantenidos para la Venta*** - Los activos no corrientes, o grupos para enajenación que comprenden activos y pasivos, son clasificados como mantenidos para la venta si es muy probable que se recuperen principalmente mediante su venta en lugar de mediante su uso continuo.

Estos activos o grupos de activos para enajenación son medidos generalmente de acuerdo con lo que resulte menor entre su valor en libros y su valor razonable menos el costo de venta. Cualquier pérdida por deterioro de un grupo de activos para su enajenación es asignada en primer lugar al *goodwill* y posteriormente a los activos y pasivos restantes de forma proporcional. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial como mantenidas para la venta y las ganancias y pérdidas posteriores en la medición son reconocidas en resultados.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

Una vez clasificadas como mantenidas para la venta, las propiedades, planta y equipo ya no se amortizan ni deprecian, y cualquier participada contabilizada por participación ya no es contabilizada.

l. ***Deterioro*** -

- **Activos Financieros No Derivados** - Los activos financieros que no se clasifican a valor razonable con cambios en resultados son evaluados en cada fecha de reporte para determinar si existe 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 suma adeudada al grupo en términos que no consideraría de otra manera;

  - Indicios de que un deudor o emisor entrará en quiebra;

  - Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;

  - Desaparición de un mercado activo para un valor debido a dificultades financieras, o

  - Datos observables que indican que existe una disminución medible en los flujos de caja esperados de un grupo de activos financieros.

  Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado - El Grupo considera la evidencia de deterioro de estos activos tanto a nivel individual como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro. Aquellos que no se encuentran deteriorados son posteriormente evaluados conjuntamente para detectar cualquier deterioro en el que se haya incurrido pero que aún no haya sido identificado individualmente. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados conjuntamente por deterioro. La valoración conjunta es llevada a cabo agrupando activos con características de riesgo similares.

  Al evaluar el deterioro conjunto, el Grupo utiliza información histórica sobre el momento de las recuperaciones y el monto 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 aquellas sugeridas por las tendencias históricas.

  Una pérdida por deterioro es calculada como la diferencia entre el valor en libros de un activo y el valor presente de los flujos de caja futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen perspectivas realistas de recuperar el activo, se dan de baja los importes correspondientes. Si el monto de la pérdida por deterioro disminuye

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

posteriormente y la disminución puede relacionarse objetivamente con un evento que se produce después de que el deterioro ha sido reconocido, entonces la pérdida por deterioro reconocida previamente es revertida en resultados.

- **Activos No Financieros** - En cada estado consolidado de situación financiera, el Grupo revisa los valores en libros de sus activos no financieros y activos por impuestos diferidos, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe dicho indicio, entonces se estima el monto recuperable del activo.

  Para las pruebas de deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que genera flujos de entrada de efectivo por uso continuo que son en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o CGU (Unidades Generadoras de Efectivo).

  El monto recuperable de un activo o CGU es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de caja futuros estimados, descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones de mercado actuales 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 (CGU) excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Se asignan primero para reducir el valor en libros de cualquier *goodwill* asignado a la CGU, y luego para reducir el valor en libros de los otros activos en la CGU de manera prorrateada.

  Una pérdida por deterioro es revertida únicamente en la medida en que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, libre de depreciación o amortización, si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro.

m. ***Beneficios de Empleados*** -

Beneficios de Empleados a Corto Plazo - Los beneficios de empleados a corto plazo son registrados como gastos a medida que se proporciona el servicio relacionado. Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar si el Grupo tiene una obligación legal o implícita presente de pagar dicho monto como resultado de un servicio anterior prestado por el empleado y la obligación puede ser estimada de manera confiable.

Bonificación Estatutario de Navidad - De conformidad con las regulaciones vigentes en algunos países donde opera el Grupo, las Subsidiarias están obligadas a pagar una Bonificación Estatutario de Navidad a sus empleados (beneficio de empleados), por lo que el Grupo sigue la política de establecer un devengo mensual para cubrir los desembolsos futuros asociados con ese beneficio.

Vacaciones - De acuerdo con la legislación de cada una de las jurisdicciones donde opera el Grupo, el Grupo sigue la política de acumular días de vacaciones con base

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

en un estudio realizado por el Departamento de Recursos Humanos, que cuantifica el monto de esa obligación para los empleados que, al final del año, no han utilizado ese beneficio. Dicha obligación es contabilizada como una provisión para vacaciones.

n. ***Provisiones*** - Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo tiene una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada de manera confiable, y es probable que se requiera una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando los flujos de caja 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. La reversión del descuento es reconocida como un costo financiero.

o. ***Patrimonio*** -

Cuotas de Capital - Las cuotas de capital son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias son reconocidos como un descuento del patrimonio, libre de cualquier efecto fiscal.

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

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

Ingresos por Arrendamiento de Propiedades de Inversión - El Grupo arrienda sus propiedades operativas bajo contratos que son clasificados como arrendamientos operativos. El Grupo reconoce los pagos mínimos totales previstos en los arrendamientos en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Generalmente, según los términos de los arrendamientos, la mayoría de los gastos de arrendamiento son recuperados de los clientes. Las sumas recuperadas de los clientes como ingresos en el período en que se incurrieron los gastos correspondientes. El Grupo realiza una provisión para posibles pérdidas si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registró una provisión para créditos de dudoso cobro por un valor de US$109.208.

Ingresos por Comisiones de Desarrollo - Las comisiones de desarrollo son determinadas de acuerdo con los términos específicos de cada acuerdo con sus clientes. Las comisiones son reconocidas como ingresos cuando son obtenidas en virtud del acuerdo con los clientes.

El Grupo también devenga comisiones de las empresas que consolidamos. Tras la consolidación, estas comisiones son eliminadas de las utilidades y la participación de terceros de estas comisiones es reconocida como una reducción de las utilidades netas atribuibles a los participaciones minoritarias.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

q. ***Costos por Préstamos*** - El Grupo capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados.

r. ***Ingresos Financieros y Costos Financieros*** - Los ingresos financieros y los costos financieros del Grupo incluyen ingresos por intereses, comisiones bancarias y ganancias o pérdidas en moneda extranjera sobre activos y pasivos financieros.

Los ingresos o gastos por intereses son reconocidos utilizando el método de tasa de interés efectiva.

s. ***Impuesto sobre la Renta*** - El gasto por impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios o partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en otros resultados integrales.

- ***Impuesto Corriente*** - El impuesto corriente comprende el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o pérdida gravable del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores.

  El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos sobre la renta, si corresponde. Es medido utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los activos y pasivos corrientes son compensados únicamente si se cumplen ciertos criterios.

- ***Impuesto Diferido*** - Se reconoce un impuesto diferido con respecto a las diferencias temporarias entre los valores en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y los importes utilizados para fines fiscales. No se reconocen impuestos diferidos para:

  - Diferencias temporarias en el momento del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni la utilidad o pérdida contable ni tributaria;

  - 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 temporarias y es probable que no se revierta en el futuro previsible; y

  - Diferencias temporarias gravables que surgen en el momento del reconocimiento inicial del *goodwill*.

  Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las diferencias temporarias deducibles en la medida en que sea probable que se disponga de beneficios

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

fiscales futuros contra los cuales puedan ser usados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en que ya no sea probable que se realice el beneficio fiscal relacionado; estas reducciones son revertidas cuando mejora la probabilidad de recibir ganancias gravables futuras.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos son revaluados en cada fecha de reporte y son reconocidos en la medida en que sea probable que se disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales puedan utilizarse.

El impuesto diferido es medido a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando se revierten, utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas a 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 activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados únicamente si se cumplen ciertos criterios.

A los efectos de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que son medidas utilizando el modelo de valor razonable, se presume que el valor en libros de dichas propiedades es recuperado en su totalidad mediante su venta, a menos de que se refute dicha presunción. La presunción es refutada cuando la propiedad de inversión es depreciable 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 mediante su venta. Los directores del Grupo revisaron las propiedades de inversión del Grupo y concluyeron que las propiedades de inversión del Grupo son mantenidas 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 de ello, el Grupo ha reconocido impuestos diferidos sobre cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

3. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) NUEVAS Y REVISADAS

a. ***Adopción de normas nuevas y revisadas*** - Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso.

- **Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 9 - Instrumentos financieros** - En el año actual, el Grupo ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos financieros (revisada en julio de 2014) y las modificaciones consiguientes de otras Normas NIIF que son efectivas

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

para un periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permiten a la entidad no reformular las cifras comparativas. Sin embargo, el Grupo ha optado por reformular las cifras comparativas con respecto a la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

Además, el Grupo adoptó las modificaciones consecuentes de la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones que se aplicaron a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introdujo nuevos requisitos para:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- El deterioro de los activos financieros, y
- La contabilidad de coberturas en general.

Los detalles de estos requisitos nuevos, así como su impacto en los estados financieros consolidados del Grupo, se describen a continuación.

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 de conformidad con las disposiciones de transición establecidas en la NIIF 9.

- *Clasificación y medición de activos financieros* - La fecha de aplicación inicial (por ejemplo, la fecha en la que el Grupo ha evaluado sus activos y pasivos financieros existentes en términos de los requisitos de la NIIF 9) es el 1 de enero de 2018. En consecuencia, el Grupo ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen siendo reconocidos a 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requisitos a los instrumentos que ya han sido dados de baja a 1 de enero de 2018. Los montos comparativos en relación con los instrumentos que continúan reconociéndose a 1 de enero de 2018 se han reformulado cuando procede.

  Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o al valor razonable con base en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Específicamente:

  i. los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de caja contractuales, y que tienen flujos de caja contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

  ii. los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2003

modelo de negocio cuyo objetivo es tanto cobrar los flujos de efectivo contractuales como vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de caja contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto de capital pendiente, se miden posteriormente a valor razonable con cambios a otros resultados integrales (FVTOCI);

iii. todas las demás inversiones de deuda e inversiones de capital se miden posteriormente a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL).

A pesar de lo anterior, el Grupo puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

i. el Grupo puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantenga para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otros resultados integrales; y

ii. el Grupo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o FVTOCI como valorada a FVTPL si al hacerlo se elimina o reduce significativamente un desajuste contable.

En el año actual, el Grupo no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o FVTOCI como medida a FVTPL.

Cuando se da de baja una inversión de deuda valorada a FVTOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica del patrimonio al resultado como un ajuste de reclasificación. Cuando se da de baja una inversión de capital designada como valorada a FVTOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se transfiere posteriormente a las ganancias acumuladas.

Los instrumentos de deuda que se valoran posteriormente al costo amortizado o a FVTOCI están sujetos a deterioro. Véase (b) más adelante.

Los directores del Grupo revisaron y evaluaron los activos financieros existentes de la Compañía a 1 de enero de 2018 en función de los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

concluyeron que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido el siguiente impacto en los activos financieros del Grupo en lo que respecta a su clasificación y medición:

i. las inversiones del Grupo en pagarés reembolsables se clasificaron como activos financieros disponibles para la venta en virtud de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los pagarés se han reclasificado como activos financieros a costo amortizado porque se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto de capital pendiente;

ii. la inversión del Grupo en bonos corporativos que se clasificaron como activos financieros disponibles para la venta en virtud de la NIC 39 se han clasificado como activos financieros a FVTOCI porque se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es tanto cobrar los flujos de caja contractuales como vender los bonos, y tienen flujos de caja contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente. La variación del valor razonable de estos bonos reembolsables continúa acumulándose en la reserva de revalorización de inversiones hasta que se den de baja o se reclasifiquen;

iii. las inversiones del Grupo en instrumentos de capital (no mantenidos para negociar ni una contraprestación contingente derivada de una combinación de negocios) que anteriormente se clasificaban como activos financieros disponibles para la venta y se medían a su valor razonable en cada fecha de reporte en virtud de la NIC 39 se han designado como FVTOCI. La variación del valor razonable de estos instrumentos de capital sigue acumulándose en la reserva de revalorización de inversiones;

iv. no existe ningún cambio en la medición de las inversiones del Grupo en instrumentos de capital que se mantienen para negociar; esos instrumentos se midieron y siguen midiéndose a FVTPL;

v. los activos financieros clasificados como mantenidos hasta el vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar en virtud de NIC 39 que se medían a costo amortizado siguen midiéndose a costo amortizado en virtud de la NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de caja contractuales y estos flujos de caja consisten únicamente en los pagos de capital e intereses

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

sobre el monto de capital pendiente.

El cambio en la clasificación de la inversión en pagarés reembolsables ha dado lugar a que la ganancia del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta de CU (neto de impuestos) acumulada en la reserva de revalorización se reclasifique al valor contable de los pagarés reembolsables el 1 de enero de 2017 y, del mismo modo, los cambios posteriores en el valor razonable de CU (neto de impuestos) que se reconocieron en otros resultados integrales durante 2017 se revirtieron, si hubiera un impacto material. El monto restante acumulado en la reserva de revalorización de CU (2017: CU) que solía reclasificarse posteriormente en el resultado se dividió en dos partes:

i. Aquellos que surgen de las inversiones de capital designadas como FVTOCI que no se reclasificarán posteriormente a los resultados de CU (2017: CU); y

ii. Aquellos que surgen de la inversión en bonos corporativos valorados a FVTOCI que pueden reclasificarse posteriormente a resultados de CU (2017: CU).

Ninguna de las otras reclasificaciones de activos financieros ha tenido ningún impacto en la situación financiera, el resultado, otros resultados integrales o el resultado integral total del Grupo en ninguno de los dos años.

- *Deterioro de los activos financieros* - En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida crediticia esperada en contraposición a un modelo de pérdida crediticia incurrida bajo la NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que el Grupo contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento crediticio antes de reconocer las pérdidas crediticias.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que el Grupo reconozca una provisión para pérdidas crediticias esperadas en:

i. Las inversiones en deuda medidas posteriormente a costo amortizado o a FVTOCI;

ii. Las cuentas por cobrar por arrendamiento;

iii. Cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales; y

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2003

iv. Contratos de garantía financiera a los que se aplican los requisitos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 exige que el Grupo mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero en un monto igual a las pérdidas crediticias esperadas vitalicias (ECL) si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero comprado u originado con deterioro de crédito.

Sin embargo, si el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado de forma significativa desde su reconocimiento inicial (excepto si se trata de un activo financiero comprado u originado con deterioro del crédito), el Grupo debe medir la reserva para pérdidas de ese instrumento financiero en un monto igual a la ECL de 12 meses. La NIIF 9 también exige un enfoque simplificado para medir la reserva para pérdidas en un monto igual a la ECL vitalicio para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por pagar por arrendamiento en determinadas circunstancias.

- *Clasificación y medición de los pasivos financieros* - Un cambio significativo introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVTPL atribuibles a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 exige que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sean atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se presenten en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales cree o amplíe una discrepancia contable en el resultado. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente en el resultado, sino se transfieren a las ganancias acumuladas cuando se da de baja el pasivo financiero.

Anteriormente, en virtud de la NIC 39, todo el monto de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como a FVTPL se presentaba en el resultado.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido ningún impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros del Grupo.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

- **Impacto de la aplicación de la NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes** - En el año actual, el Grupo ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes (según modificada en abril de 2016), que es efectiva para un periodo anual que comience a partir del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. En la NIIF 15 se han añadido orientaciones mucho más prescriptivas para abordar situaciones específicas. A continuación se describen los detalles de los requisitos nuevos, así como su impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

  El Grupo ha aplicado la NIIF 15 de conformidad con el enfoque transitorio totalmente retrospectivo, sin utilizar las soluciones prácticas para los contratos completados en la NIIF 15:C5(a), y (b), o para los contratos modificados en la NIIF 15:C5(c), pero utilizando la solución de la NIIF 15:C5(d) que permite no revelar el monto del precio de la transacción asignado a las obligaciones de ejecución restantes, y una explicación de cuándo espera reconocer ese monto como ingreso para todos los periodos de reporte presentados antes de la fecha de aplicación inicial, por ejemplo, el 1 de enero de 2018.

  La NIIF 15 utiliza los términos "activo por contrato" y "pasivo por contrato" para describir lo que podría conocerse más comúnmente como "ingresos devengados" e "ingresos diferidos", sin embargo la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera. El Grupo ha adoptado la terminología utilizada en la NIIF 15 para describir dichos saldos.

  Las políticas contables del Grupo para sus flujos de ingresos se detallan en la Nota 2. Aparte de proporcionar una información más amplia sobre las transacciones de ingresos del Grupo, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y/o el rendimiento financiero del Grupo.

  Otras normas y modificaciones - En el año actual, el grupo ha aplicado una serie de modificaciones de las Normas e Interpretaciones de las NIIF emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son efectivas para un periodo anual que comience a partir del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los montos indicados en estos estados financieros.

- **NIIF 2 (Modificaciones) - Clasificación y medición de las transacciones con pagos basados en acciones** – El Grupo ha adoptado las modificaciones de la NIIF 2 por primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones aclaran lo siguiente:

  – Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0275 de 2003

condiciones de irrevocabilidad y no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con instrumentos de capital.

- Cuando la legislación o la normatividad fiscal le exija a una entidad que retenga un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación fiscal del empleado para satisfacer la deuda fiscal de éste, que luego se remite a la autoridad fiscal (normalmente en efectivo), por ejemplo, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una "característica de liquidación neta", dicho acuerdo debe clasificarse como liquidado con instrumentos de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se hubiera clasificado como liquidado con instrumentos de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.

- Una modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de liquidada en efectivo a liquidada con instrumentos de capital debe contabilizarse de la siguiente manera:
  i. se da de baja el pasivo original;

  ii. el pago basado en acciones liquidado con instrumentos de capital se reconoce al valor razonable en la fecha de modificación del instrumento de capital concedido en la medida en que se hayan prestado servicios hasta la fecha de modificación;

  iii. y cualquier diferencia entre el valor contable del pasivo en la fecha de modificación y el monto reconocido en el patrimonio debe reconocerse en el resultado inmediatamente.

- **NIC 40 (Modificaciones) Transferencias de propiedades de inversión** – El Grupo ha adoptado las modificaciones de la NIC 40 Propiedades de inversión por primera vez en el año actual. Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o desde, una propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio de uso. Las modificaciones aclaran además que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que un cambio de uso es posible para las propiedades en construcción (por ejemplo, un cambio de uso no se limita a propiedades terminadas).

- **Mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014 – 2016** – El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIC 28 incluidas en las Mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014 - 2016 por primera vez en el año actual. Las modificaciones aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

y empresas conjuntas a FVTPL está disponible por separado para cada asociada o empresa conjunta, y esa elección debe hacerse en el momento del reconocimiento inicial.

- **Modificaciones a la NIC 28 - Inversiones en asociadas y empresas conjuntas** - Con respecto a la opción de que una entidad que no sea una entidad de inversión (IE) mantenga la medida a valor razonable aplicada por sus asociadas y empresas conjuntas que sean IE al aplicar el método de participación, las modificaciones aclaran de forma similar que esta elección está disponible para cada asociada IE o empresa conjunta IE.

- **CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada** - La CINIIF 22 aborda la forma de determinar la "fecha de la transacción" a efectos de determinar la tasa de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por esa partida se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que haya dado lugar al reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

- La Interpretación especifica que la fecha de la transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o la recepción de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros por adelantado, la Interpretación exige que la entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

b. ***Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor*** - La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2003

Norma o interpretación	En vigor para los periodos anuales comenzando en o después
NIIF 16 - *Arrendamientos*	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida
NIIF 17 – *Contratos de seguros*	1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida
Modificaciones a NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida
Modificaciones a NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociados y empresas conjuntas	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida
Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 – *Modificaciones a NIIF 3 – Combinaciones de Negocios, NIIF 11 – Acuerdos conjuntos, NIC 12 – Impuestos sobre la renta y NIC 23 – Costos por préstamos*	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida
Modificaciones a NIC 19 – Beneficios de empleados – *Modificación, Recorte o Liquidación del Plan*	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida
NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 (Modificaciones) – *Venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociado o empresa conjunta*	Vigente para los periodos anuales comenzando en o después de una fecha por determinarse.
CINIIF 23 – *Incertidumbre sobre tratamiento de impuestos sobre la renta*	1 de enero de 2019, con aplicación anticipada permitida

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

I. **NIIF 16 – Arrendamientos** - La NIIF 16 proporciona un modelo completo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para los arrendadores como para los arrendatarios. La NIIF 16 sustituirá las actuales directrices sobre arrendamientos, incluyendo la NIC 17 Arrendamientos y las interpretaciones correspondientes, cuando entre en vigor para los ejercicios contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para el Grupo será el 1 de enero de 2019.

El Grupo ha optado por la aplicación retroactiva completa de la NIIF 16 de acuerdo con la NIIF 16: C5 (a). En consecuencia, el Grupo reformulará la información comparativa.

A diferencia de la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 transfiere sustancialmente los requisitos contables del arrendador de la NIC 17.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

- *Impacto de la nueva definición de arrendamiento* – El Grupo hará uso de la solución práctica disponible en la transición a la NIIF 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de arrendamiento de conformidad con la NIC 17 y la CINIIF 4 seguirá aplicándose a los arrendamientos celebrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

  El cambio en la definición de arrendamiento se refiere principalmente al concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

  i. El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso de un activo identificado; y

  ii. El derecho a dirigir el uso de ese activo.

  El Grupo aplicará la definición de arrendamiento y las orientaciones correspondientes establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (tanto si es arrendador como arrendatario en el contrato de arrendamiento). Como preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, el Grupo ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para el Grupo.

- *Impacto en la contabilidad del arrendatario* -

  Arrendamientos operativos - La NIIF 16 cambiará la forma en que el Grupo contabiliza los arrendamientos que anteriormente se clasificaban como operativos con arreglo a la NIC 17, que estaban fuera del balance.

  En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto los que se indican a continuación), el Grupo:

  i. Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera consolidado, medidos inicialmente por el valor presente de los pagos futuros del arrendamiento;

  ii. Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses de los pasivos por arrendamiento en el

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

estado de resultados consolidado;

iii. Separará el monto total de efectivo pagado en una parte de capital (presentada dentro de las actividades de financiación) y en intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de caja consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, el periodo sin canon) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que con la NIC 17 daban lugar al reconocimiento de un incentivo por arrendamiento, que se amortizaba como una reducción de los gastos de arrendamiento de forma lineal.

Con arreglo a la NIIF 16, el deterioro de los activos por derecho de uso se comprobará de conformidad con la NIC 36 Deterioro de activos. Esto sustituirá al requisito anterior de reconocer una provisión para los contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (como portátiles y muebles de oficina), el Grupo optará por reconocer un gasto de arrendamiento de forma lineal, tal y como permite la NIIF 16.

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables de CU.

Una evaluación preliminar indica que las CU de estos acuerdos se refieren a arrendamientos que no son a corto plazo y a arrendamientos de activos de bajo valor, por lo que la Compañía reconocerá un derecho de uso de CU y un correspondiente pasivo por arrendamiento de CU con respecto a todos estos arrendamientos. El impacto en el resultado es la disminución de otros gastos en CU, el aumento de la depreciación en CU y el aumento de los gastos financieros en CU.

La provisión para contratos de arrendamiento onerosos que se requería según la NIC 17 de CU se dará de baja. Los incentivos a los pasivos por arrendamiento de CU, previamente reconocidos con respecto a los arrendamientos operativos, serán dados de baja y su monto será tenido en cuenta en la medición de los activos con derecho a uso y pasivos por arrendamiento.

La evaluación preliminar indica que CU de estos acuerdos se refiere a los arrendamientos a corto plazo y a los arrendamientos de activos de bajo valor.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

Con arreglo a la NIC 17, todos los pagos por arrendamientos operativos se presentan como parte de los flujos de caja de las actividades de operación. El impacto de los cambios bajo la NIIF 16 sería reducir el efectivo generado por las actividades de operación en CU y aumentar el efectivo neto utilizado en las actividades de financiación por el mismo monto.

Arrendamientos financieros - Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos que se mantienen bajo arrendamiento financiero es la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 exige que el Grupo reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento únicamente el monto que se espera pagar en virtud de una garantía de valor residual, en lugar del monto máximo garantizado, como exige la NIC 17. En la aplicación inicial, el Grupo presentará los equipos que antes se incluían en propiedad, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, que antes se presentaba dentro de préstamos, se presentará en una línea separada de pasivos por arrendamiento.

Con base en un análisis de los arrendamientos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2018 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, los directores de la Compañía han evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un impacto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados del Grupo.

II. **Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones a largo plazo en asociadas y empresas conjuntas** - La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requisitos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Además, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, la entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requeridos por la NIC 28 (por ejemplo, los ajustes al valor contable de las participaciones a largo plazo que surjan de la distribución de las pérdidas de la participada o de la evaluación del deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva a los periodos de reporte anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Se aplican disposiciones de transición específicas en función de si la aplicación por primera vez de las modificaciones coincide con la de la NIIF 9.

III. **Mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios, NIIF 11 - Acuerdos conjuntos, NIC 12 - Impuesto sobre la renta y NIC 23 - Costos por**

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

préstamos - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

- *NIC 12 - Impuesto sobre la renta* - Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos en el resultado, en otros resultados integrales o en el patrimonio según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las utilidades distribuibles. Esto es así con independencia de que se apliquen tasas de impuestos diferentes a las utilidades distribuidas y a las no distribuidas.

- *NIC 23 - Costos por préstamos* - Las modificaciones aclaran que si un préstamo específico sigue pendiente después de que el activo correspondiente esté listo para su uso o venta, ese préstamo pasa a formar parte de los fondos que una entidad toma prestados en general al calcular el tipo de capitalización de los préstamos generales.

- *NIIF 3 - Combinaciones de negocios* - Las modificaciones de la NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos de una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la nueva medición de su participación anterior (PHI) en la operación conjunta a su valor razonable. El PHI que debe volver a medirse incluye cualquier activo, pasivo y goodwill no reconocido relacionado con la operación conjunta.
- *NIIF 11 - Acuerdos conjuntos* - Las modificaciones de la NIIF 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene el control conjunto de esta, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a valorar su PHI en la operación conjunta.

Todas las modificaciones entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 y, en general, requieren una aplicación prospectiva. Se permite su aplicación anticipada.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

IV. **NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 (modificaciones) - Venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o empresa conjunta -** Las modificaciones de la NIIF 10 y de la NIC 28 abordan las situaciones en las que se produce una venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o empresa conjunta. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o una empresa conjunta que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la matriz sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las pérdidas y ganancias resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se haya convertido en una asociada o en una empresa conjunta que se contabilice por el método de participación) a su valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz sólo en la medida de las participaciones de los inversionistas no vinculados en la nueva asociada o empresa conjunta.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por la IASB; no obstante, se permite la aplicación anticipada de las modificaciones. Los administradores de la Compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros si se producen dichas transacciones.

V. **CINIIF 23 - Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta** - La CINIIF 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determine si las posiciones fiscales inciertas se evalúan por separado o como un grupo; y
- Evalúe si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o que se propone utilizar, por una entidad en sus declaraciones del impuesto sobre la renta:
  - En caso afirmativo, la entidad debe determinar su posición fiscal contable de forma coherente con el tratamiento fiscal utilizado o previsto en sus declaraciones del impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la interpretación con una aplicación retrospectiva completa o con una aplicación retrospectiva modificada sin la reformulación de los

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

comparativos de forma retrospectiva o prospectiva.

4. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

El Grupo, a través de sus subsidiarias, ha celebrado diversos contratos de arrendamiento operativo con clientes para el arrendamiento de sus bodegas. La mayoría de los contratos de arrendamiento del Grupo asociados con las propiedades de inversión contienen un plazo de arrendamiento de cinco a diez años. El promedio ponderado del plazo de arrendamiento del Grupo restante sobre los arrendamientos de las propiedades operativas y las propiedades en desarrollo, con base en los metros cuadrados de todos los arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2018, fue de 74 meses.

Estos arrendamientos se basan en un pago mínimo de arrendamiento en dólares estadounidenses para Costa Rica y Perú y en pesos colombianos para Colombia, más las tarifas de mantenimiento y gastos recuperables, y los depósitos de garantía asociados a los contratos, lo cuales son comúnmente utilizados para cubrir cualquier reparación o mejora o podrían ser aplicados sobre el contrato de arrendamiento como último pago en el momento de su finalización.

Los ingresos por arrendamiento se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	US$5.924.674	US$2.526.622
Recuperaciones de arrendamientos	477.692	191.894
Otros	126.843	8.783
Total	US$6.529.209	US$2.727.299

En la siguiente tabla se resumen los pagos mínimos de arrendamiento del Grupo, con base en la renta neta efectiva, de las propiedades operativas y de las propiedades de desarrollo estabilizadas previamente con períodos de arrendamiento superiores a un año, al 31 de diciembre de 2018:

	Valor
Total ingresos:	
2019	US$ 8.974.720
2020	9.924.219
2021	9.566.766
2022	6.692.939
2023	5.668.015
En adelante	26.077.729
Total	US$66.904.388

5. GASTOS OPERACIONALES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los gastos operacionales de las propiedades de inversión incluyen los gastos operacionales directos de las propiedades tales como impuestos prediales, seguros y servicios públicos, entre otros. Los gastos operacionales de las propiedades son recuperables principalmente a través de las recuperaciones de arrendamiento cargadas a los arrendatarios.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

Los gastos operacionales de las propiedades en arrendamiento se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Reparaciones y mantenimiento	US$335.358	US$ 88.128
Servicios públicos	123.719	59.755
Seguros	81.536	39.592
Administración de propiedades	86.625	21.924
Impuestos prediales	89.763	28.135
Gasto por deuda incobrable	109.208	
Otros	8.585	
Total	US$834.794	US$237.534

6. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La información de los segmentos operativos es presentada en función de cómo la administración analiza el negocio, lo cual incluye información total por mercado. Los resultados de estos segmentos operativos son presentados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, mientras que se incluyen los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. 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 a continuación:

	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		US$99.275	US$ 6.429.934	US$ 6.529.209
Ingresos por comisión de desarrollo			141.733	141.733
Subtotal		99.275	6.571.667	6.670.942
Costos y gastos:				
Gastos de propiedades de inversión		133.305	701.489	834.794
Generales y administrativos	US$ 872.499	648.157	2.068.756	3.589.412
Subtotal	872.499	781.462	2.770.245	4.424.206
Utilidades (pérdidas) operativas netas	(872.499)	(682.187)	3.801.422	2.246.736
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	5.792.274	3.743.253	15.309.088	24.844.615
Depreciación y amortización	(30.424)	(15.450)	(23.113)	(68.987)
Divisas	(2.045)	(71.568)	504.354	430.741
Otros ingresos	345	5.871	34.554	40.771
Gasto por intereses		(37.035)	(2.669.000)	(2.706.035)
Costo financiero diferido		(2.388)	(31.734)	(34.122)
Otros gastos	(50.047)	(27.000)		(77.047)
Ingresos netos antes de impuestos	4.837.604	2.913.496	16.925.571	24.676.671
Gasto por impuesto sobre la renta	(327.850)	(296.680)	(7.600.161)	(8.224.691)
Ingresos netos después de impuestos	4.509.754	2.616.816	9.325.410	16.451.980
Utilidades atribuibles a participación minoritaria			(5.124.586)	(5.124.586)
Perdida de operaciones discontinuas			(102.592)	(102.592)
Ingresos netos del ejercicio	US$4.509.754	US$2.616.816	US$ 4.098.232	US$11.224.802

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

	Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento			US$ 2.727.299	US$ 2.727.299
Ingresos por comisión de desarrollo			147.921	147.921
Subtotal			2.875.220	2.875.220
Costos y gastos:				
Gastos de propiedades de inversión			237.534	237.534
Generales y administrativos	US$ 641.770	US$ 554.549	2.063.796	3.260.115
Subtotal	641.770	554.549	2.301.330	3.497.649
Utilidades (pérdidas) operativas netas	(641.770)	(554.549)	573.890	(622.429)
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	6.249.644	3.701.866	22.942.347	32.893.857
Depreciación y amortización	(28.859)	(8.397)	(15.260)	(52.516)
Divisas	47	(13.225)	1.658	(11.520)
Otros ingresos		5.250	1.146	6.396
Gasto por intereses			(937.878)	(937.878)
Costo financiero diferido			(16.933)	(16.933)
Ingresos netos antes de impuestos	5.579.062	3.130.945	22.548.970	31.258.977
Gasto por impuesto sobre la renta	(334.181)	(1.249.650)	(7.214.911)	(8.798.742)
Ingresos netos después de impuestos	5.244.881	1.881.295	15.334.059	22.460.235
Perdida de operaciones discontinuas			1.662.715	1.662.715
Ingresos netos del ejercicio	US$5.244.881	US$1.881.295	US$ 16.996.774	US$24.122.950

	31 de diciembre de 2018			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$3.214.856	US$1.662.626	US$2.259.128	US$7.136.610
Cuentas por cobrar y otros activos	324.370	2.701.131	2.930.586	5.956.087
Activo por impuestos diferidos	528.181	780.303	330.248	1.638.732
Propiedades de inversión	41.749.007	40.440.000	108.180.000	190.369.007
Efectivo restringido		10.024.54	1.172.341	11.196.395
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	128.011	195.629	81.131	404.771
Total activos	45.944.425	55.803.743	114.953.434	216.701.602
Pasivos:				
Cuentas por pagar y devengos	519.811	1.156.218	1.257.624	2.933.653
Pasivo por impuestos diferidos	1.162.856	2.129.971	14.549.055	17.841.882
Deuda a largo plazo		9.214.300	37.715.293	46.929.593
Depósitos de garantía		83.234	613.894	697.128
Total pasivos	1.682.667	12.583.723	54.135.866	68.402.256
Activos/(pasivos) netos	US$44.261.758	US$43.220.020	US$60.817.568	US$148.299.346

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

	31 de diciembre de 2017			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$107.498	US$3.250.955	US$3.701.678	US$7.060.131
Cuentas por cobrar y otros activos	894.521	3.939.176	1.600.578	6.434.275
Activo por impuestos diferidos	290.783	60.597	126.073	477.453
Depósitos de terrenos			1.630.000	1.630.000
Propiedades de inversión	36.593.276	29.260.000	73.992.000	139.845.276
Efectivo restringido		10.003.464		10.003.464
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	166.110	200.226	78.327	444.663
Total activos	38.052.188	46.714.418	81.128.656	165.895.262
Pasivos:				
Cuentas por pagar y devengos	726.249	716.832	2.004.149	3.447.230
Pasivo por impuestos diferidos	624.964	1.254.868	7.302.103	9.181.935
Deuda a largo plazo		9.149.999	29.064.301	38.214.300
Depósitos de garantía			922.863	922.863
Total pasivos	1.351.213	11.121.699	39.293.416	51.766.328
Activos/(pasivos) netos	US$36.700.975	US$35.592.719	US$41.835.240	US$114.128.934

7. EFECTIVO EN CUENTAS BANCARIAS

El efectivo en cuentas bancarias se detalla a continuación:

	2018	2017
Cuentas bancarias:		
En moneda local	US$ 3.324.459	US$ 331.667
En Dólares estadounidenses	9.619.223	10.172.035
Total	US$12.943.682	US$10.503.702

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar son las siguientes:

	2019	2018
(a) Cuentas comerciales por cobrar de arrendatarios, neto	US$427.499	US$252.949
(b) Pagarés por cobrar de arrendatarios, neto	1.094.300	115.780
(c) Impuesto al valor agregado	2.153.294	2.139.772
Impuesto a la renta y créditos fiscales	28.944	728.236
Otros	35.832	172.968
Subtotal	3.739.869	3.409.705
Impuesto al valor agregado - largo plazo	(1.632.075)	
Pagarés por cobrar de arrendatarios - largo plazo	(917.163)	(98.833)
Total cuentas comerciales por cobrar	US$1.190.631	US$3.310.872

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

(a) **Cuentas Comerciales por Cobrar de Arrendatarios** - El período de crédito promedio de los arrendamientos es de 30 días. No se cobran intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar pendientes.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdidas por cuentas comerciales por cobrar, libres de depósitos de garantía en efectivo, por un monto equivalente a las PCE de por vida. Las pérdidas crediticias esperadas sobre las cuentas comerciales por cobrar son estimadas utilizando una matriz de provisiones por referencia a la experiencia pasada de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección actual y prevista de las condiciones en la fecha de reporte. El Grupo ha reconocido una provisión para pérdidas del 100% contra todas las cuentas comerciales por cobrar con más de 90 días de vencimiento, libre de depósitos de garantía en efectivo, porque la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables. No ha habido cambios en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período de reporte actual.

El Grupo da de baja una cuenta comercial por cobrar cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una grave dificultad financiera y no hay una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo cuando el deudor haya sido puesto en liquidación o sea objeto de procedimientos concursales. Ninguna de las cuentas comerciales por cobrar que han sido dadas de baja está sujeta a actividades de ejecución.

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas comerciales por cobrar con base en la matriz de provisiones del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas comerciales por cobrar, libres de depósitos de garantía en efectivo, han sido agrupadas en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es determinada de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

Como la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo muestra diferentes patrones de pérdidas entre dos segmentos de clientes en función del riesgo crediticio, en la provisión para pérdidas con base en el estado de morosidad se hace una distinción entre las diferentes bases de clientes del Grupo:

31 de diciembre de 2018	**0 a 30 días**	**30 a 60 días**	**60 a 90 días**	**Más de 90 días**	**Total**
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	15,46%	47,93%	75,0%	100%	
Valor bruto en libros	US$288.085	US$115.688	US$88.162	US$30.713	US$522.648
Depósito de garantía en efectivo	(149.002)	(26.792)	(46.776)	(30.713)	(253.283)
Valor neto en libros	139.083	88.896	41.386		269.365
Provisión para pérdidas	US$21.502	US$42.608	US$31.039	US$	US$95.149

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

31 de diciembre de 2017	0 a 30 días	30 a 60 días	60 a 90 días	Más de 90 días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	0%	0%	75,0%	100%	
Valor bruto en libros	US$191.844	US$61.105			US$252.949
Depósito de garantía en efectivo	(81.778)	(54.280)			(136.058)
Valor neto en libros	110.066	6.825			116.891
Provisión para pérdidas	US$	US$	US$	US$	US$

(b) **Pagarés por Cobrar de Arrendatarios** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas para arrendatarios que los clientes soliciten. Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos vigentes a los arrendatarios tienen un promedio ponderado de 12,4% de la tasa de interés anual y tienen un promedio ponderado de 5,7años para el plazo de préstamo restante.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdidas para los pagarés por cobrar de los arrendatarios a un monto igual a la PCE de por vida sobre la pérdida crediticia esperada de 12 meses. Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses sobre las cuentas por cobrar de los arrendatarios son estimadas utilizando una matriz de provisiones por referencia a la experiencia pasada de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección actual y prevista de las condiciones en la fecha de reporte. No ha habido cambios en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período de reporte actual.

El Grupo da de baja los pagarés por cobrar de los arrendatarios cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una grave dificultad financiera y no hay una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo cuando el deudor haya sido puesto en liquidación o sea objeto de procedimientos concursales. Ninguno de los pagarés por cobrar que han sido dadas de baja está sujeto a actividades de ejecución.

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de los pagarés por cobrar de los arrendatarios con base en la matriz de provisiones del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas comerciales por cobrar, libres de depósitos de garantía en efectivo, han sido agrupadas en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es determinada de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

31 de diciembre de 2018	Pagarés por Cobrar Corrientes	Pagarés por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	7.35%	0%	
Valor bruto en libros	US$191.196	US$917.163	US$1.108.359
Provisión para pérdidas	US$14.059	US$	US$14.059

31 de diciembre de 2017	Pagarés por Cobrar Corrientes	Pagarés por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	0%	0%	
Valor bruto en libros	US$16.947	US$98.833	US$115.780
Provisión para pérdidas	US$	US$	US$

La provisión para pérdidas para cuentas comerciales por cobrar y pagarés a cobrar de los arrendatarios al 31 de diciembre de 2018 se concilia con la provisión para pérdidas de apertura para esa provisión de la siguiente manera:

	31 de diciembre de					
	2018			2017		
	Cuentas Comerciales por Cobrar	Pagarés por Cobrar de Arrendatarios	Total	Cuentas Comerciales por Cobrar	Pagarés por Cobrar de Arrendatarios	Total
Saldo inicial						
Aumento en la provisión para pérdidas de préstamos reconocido en resultados durante el periodo	US$95.149	US$14.059	US$109.208			
Cuentas por cobrar dadas de baja durante el ejercicio como incobrables						
Monto no utilizado reversado						
Saldo final	US$95.149	US$ 14.059	US$109.208	US$	US$	US$

(c) **Impuesto al Valor Agregado** - Las ventas y compras de bienes y servicios del Grupo en Colombia y Perú están sujetas al impuesto al valor agregado. Al 31 de diciembre de 2018, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia y Perú fue de US$74.637 (2017: US$25.272), US$2.078.657 (2017: US$2.114.500), respectivamente. Durante 2018, el Grupo recaudó US$1.091.625 del impuesto al valor agregado pendiente en Perú.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

	2018	2017
(a) Anticipo a proveedores	US$1.340.504	US$2.014.435
Permisos de construcción y otros depósitos	462.322	261.302
Depósitos de terrenos	150.000	1.630.000
(b) Garantías de arrendatarios		522.774
Impuestos pagados por anticipado	61.058	34.600
Seguros pagados por anticipado	96.700	139.978
Costo de negociaciones	87.692	4.603
Otros	18.394	43.456
	US$2.216.670	US$4.651.148

(a) El anticipo a proveedores corresponde principalmente a los anticipos realizados en relación con los contratos de construcción. Estos anticipos serán aplicados como una deducción de las facturas correspondientes en función del porcentaje de avance de los trabajos realizados.

(b) El Grupo recibió garantías de pagarés por cobrar negociables de algunos de sus arrendatarios.

10. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los vehículos, mobiliario y equipo del Grupo se componen de la siguiente manera:

	Vehículos	Muebles y Equipos de Oficina	Equipos Informáticos	Mejoras a Propiedades Arrendadas	Total
Activos brutos:					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US$2.180	US$27.597	US$26.556	US$198.003	US$254.336
Adiciones	5.620	33.062	28.180	198.877	265.739
Retiros				(8.550)	(8.550)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	7.800	60.659	54.736	388.330	511.525
Adiciones		21.354	4.186	5.626	31.166
Retiros		(434)	(1.638)		(2.072)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7.800	81.579	57.284	393.956	540.619
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2016		3.823	4.277	15.046	23.146
Adiciones	811	5.835	7.937	34.119	48.702
Retiros				(4.987)	(4.987)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	811	9.658	12.214	44.178	66.861
Adiciones	784	9.524	11.496	47.658	69.462
Retiros		(65)	(410)		(475)

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.595	19.117	23.300	91.836	135.848
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	US$6.989	US$ 51.001	US$42.522	US$344.152	US$444.664
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	US$6.205	US$ 62.462	US$33.984	US$302.120	US$404.771

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo obtuvo una valoración de tasadores independientes para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, lo cual tuvo como resultado una ganancia de US$24.844.615 y US$35.079.873 para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

a. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión fueron las siguientes:

	FMV al 31 de diciembre de 2018	# de Edificios (1)	NRA(1) (SM)
Banco de terrenos:			
Colombia	US$ 30.521.805	8	194.980
Perú	7.360.000	1	17.829
Costa Rica	7.540.000	1	9.240
Total banco de terrenos:	45.421.805	10	222.049
Propiedades en desarrollo:			
Colombia	11.227.202	2	45.202
Perú	33.080.000	2	43.942
Costa Rica	21.790.000	1	25.137
Total propiedades en desarrollo	66.097.202	5	114.281
Propiedades operativas:			
Costa Rica	78.850.000	4	68.330
Total propiedades operativas	78.850.000	4	68.330
Total	US$190.369.007	19	404.660

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

	FMV al 31 de diciembre de 2017	# de Edificios (1)	NRA(1) (SM)
Banco de terrenos:			
Colombia	US$ 36.593.276	10	239.135
Perú	14.960.000	2	43.316
Costa Rica	1.110.000	1	9.240
Total banco de terrenos:	52.663.276	13	291.691
Propiedades en desarrollo:			
Colombia			
Perú	14.300.000	1	22.269
Costa Rica	12.602.000	1	15.592
Total propiedades en desarrollo	26.902.000	2	37.861
Propiedades operativas:			
Costa Rica	60.280.000	3	52.738
Total propiedades operativas	60.280.000	3	52.738
Total	US$139.845.276	18	382.290

(1) Metros cuadrados incluidos para el área edificable potencial estimada en el banco de terrenos y edificaciones en desarrollo y operación.

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Saldo inicial	US$139.845.276	US$57.827.746
Adquisiciones, incluyendo costo de cierre	8.928.476	16.880.403
Construcción	17.610.740	28.326.624
Costo financiero	1.109.375	650.204
Nivelación del arrendamiento	637.351	632.970
Comisiones de arrendamiento	608.328	267.036
Efecto de conversión de moneda funcional	(3.215.154)	180420
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	24.844.615	35.079.873
Saldo final	US$190.369.007	US$139.845.276

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

La gerencia del Grupo revisa periódicamente las variables significativas no observables y los ajustes de valoración. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir valores

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

razonables, la supervisión incluye pruebas obtenidas de terceros para respaldar la conclusión de que dichas valoraciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluso en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro de estas valoraciones deben clasificarse.

El Grupo realizó transferencias en la valoración de la actividad de adquisición de propiedades de inversión durante los años que estuvieron operando y en desarrollo entre el valor razonable de los niveles comprendidos entre el nivel 2 y el nivel 3 durante el período. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo cambió su enfoque de valoración de precios observables para propiedades en condiciones similares al valor basado en un tasador tercero que incluye flujo de caja descontado, análisis de costos comparables y de sustitución.

Para la valoración de propiedades de inversión bajo el nivel 3 al 31 de diciembre de 2018, el Grupo utiliza la técnica de capitalización de ingresos ajustada con el costo para completar las propiedades en desarrollo. Los principales supuestos utilizados en esta técnica son una tasa promedio de capitalización del 7,8%, arrendamiento promedio mensual en US$1.386.000, resulta en US$7,24 de canon por metro cuadrado al mes y una ocupación del 95%.

12. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo vendió tres propiedades con un área total de 59.578 metros cuadrados ubicadas en Costa Rica por US$11.721.030, neto de costos de venta y operación de US$347.775. Durante 2017, el Grupo pagó US$238.169 de mejoras de propiedades adicionales en las propiedades. Las propiedades fueron compradas en diciembre de 2016 por US$9.335.799, incluidos los costos de cierre. La ganancia neta después de impuestos resultantes de la venta de las propiedades ascendió a US$1.659.715 e incurrió en impuestos de US$614.554. Durante 2018, el Grupo pagó US$423.092 (2017: US$191.462) en impuestos relacionados con la venta de los activos y la retención de impuestos sobre la repatriación del exceso de efectivo.

13. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS CAUSADOS

Las cuentas por pagar y los gastos causados son los siguientes:

	2018	2017
Cuentas comerciales por pagar	US$747.373	US$1.280.182
Servicios profesionales	87.360	192.537
Impuestos por pagar	14.281	391.254
Retención contratos de construcción	598.691	311.085
Intereses y otros costos financieros	636.087	406.538
Beneficios de empleados y otras obligaciones	647.969	571.988
Otros	219.832	283.080
Total	US$2.951.593	US$3.436.664

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2009

14. DEUDA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la deuda del Grupo se compone de la siguiente manera:

Institución Financiera	País	Moneda	Vencimiento	Tasa de Interés	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	8 de enero de 2032	LIBOR 1 mes + 578 pb	US$37.966.482	US$29.340.289
Corporación Financiera Internacional Préstamo A	Perú	US$	15 de julio de 2027	LIBOR 6 meses + 525 pb	5.000.000	5.000.000
Corporación Financiera Internacional Préstamo B	Perú	US$	15 de julio de 2027	LIBOR 6 meses + 525 pb	5.000.000	5.000.000
Total					47.966.482	39.340.289
Costo de financiación causado de la deuda a largo plazo					636.087	406.358
Costo de financiación diferido, neto					(1.036.889)	(1.125.809)
Total deuda					47.565.680	38.620.838
Menos: costo financiación causado corriente					(636.087)	(406.538)
Menos: parte corriente de deuda a largo plazo					(2.145.425)	(605.625)
Total deuda a largo plazo					US$44.784.168	US$37.608.672

El 8 de enero de 2017, el Grupo firmó un contrato de préstamo maestro con Banco Davivienda Costa Rica, S.A., para el financiamiento del desarrollo de cuatro edificios en Costa Rica. El préstamo se compone de cinco documentos de préstamo de los cuales US$28.345.572 están totalmente amortizados al vencimiento y US$9.620.910 tienen un pago global de US$4.479.325 al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2018, el grupo tiene una reserva de efectivo equivalente a tres meses de servicio de la deuda por un monto de US$1.116.717. La reserva en efectivo se invierte en un certificado de depósito a una tasa de interés anual neta de retención de impuestos del 3,25%.

En junio de 2017, el Grupo celebró dos contratos de préstamo con la Corporación Financiera Internacional (IFC) para la financiación del desarrollo de tres edificios en Perú. Los préstamos tienen una capacidad total de endeudamiento de US$28.000.000. El préstamo genera una comisión de compromiso del 1% anual sobre los importes no tomados en préstamo. El préstamo es sólo intereses hasta el 15 de enero de 2019 y el pago global de US$9.405.231 al vencimiento. Según el contrato de préstamo, el Grupo tiene que mantener una cuenta de garantía en efectivo como garantía del capital durante el período de construcción y arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tiene un efectivo restringido de US$10.024.054 y US$10.003.464, respectivamente, en la cuenta de garantía de efectivo. El Grupo se encuentra actualmente en negociaciones de reestructuración con la IFC para ampliar el período de interés, hasta el 15 de enero de 2020 y el vencimiento del préstamo al 15 de julio de 2028.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

La conciliación de deuda para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Saldo inicial	US$37.608.675	
Préstamos de deuda bancaria garantizados	9.220.469	US$39.340.289
Rembolsos de deuda bancaria garantizados	(594.276)	
Costos de préstamo incurrido	(9.804)	(1.142.922)
Amortización de costos de préstamo	98.904	16.933
Cambio en parte corriente de deuda a largo plazo	(1.539.800)	(605.625)
Saldo final	US$44.784.168	US$37.608.675

15. DEPÓSITOS DE GARANTÍA

El Grupo mantiene depósitos de garantía de algunos arrendatarios en efectivo. Los depósitos de garantía de los arrendatarios pueden ser utilizados para recuperar cualquier cuenta por cobrar pendiente al final del contrato de arrendamiento o para reparar cualquier daño causado por el arrendatario en la propiedad.

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a. ***Cuotas de Capital*** - Las cuotas de capital del Grupo tienen un valor de US$100 representadas por 100 acciones nominativas cotizadas con un valor nominal de US$1 cada una, divididas en:

- Ochenta y siete (87) cuotas de clase A ("las Cuotas Clase A") con un valor nominal de un dólar (US$1,00)
- Ocho (8) cuotas de clase B ("las Cuotas Clase B") con un valor nominal de un dólar (US$1,00)
- Cinco (5) cuotas de clase C ("las Cuotas Clase C") con un valor nominal de un dólar (US$1,00).

Las cuotas de la misma clase confieren los mismos derechos, facultades, preferencias y privilegios que todas las demás cuotas de la misma clase; las cuotas de diferente clase otorgarán los mismos derechos, facultades, preferencias y privilegios que todas las demás cuotas de otras clases, excepto las Cuotas Clase C que no confieren derecho a voto en ninguna reunión de miembros del Grupo. Todas las cuotas emitidas han sido pagadas en su totalidad.

b. ***Capital Pagado Adicional*** - Durante 2018 y 2017, el Grupo recibió capital pagado adicional en efectivo por un monto de US$21.500.000 y US$6.000.000, respectivamente, de sus accionistas. Dichos pagos fueron aprobados por todos los miembros de la Junta Directiva de Latam Logistic Properties, S.R.L.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

17. PARTICIPACIÓN MINORITARIA

En septiembre de 2018, el Grupo celebró una sociedad inmobiliaria para el desarrollo de Latam Parque Logístico Coyol II en Costa Rica. La sociedad incluye dos entidades que el Grupo consolida pero en las cuales no posee el 100% del capital accionario. El Grupo ha reportado una participación minoritaria en relación con esta sociedad. El Grupo tiene absoluta responsabilidad, poder y discreción en la gestión diaria de la sociedad.

En la siguiente tabla se resume el porcentaje de propiedad del Grupo, las participaciones minoritarias y los activos y pasivos totales de la sociedad consolidada al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Sociedad	País	Porcentaje de Propiedad 2018	Porcentaje de Propiedad 2017	Participación Minoritaria 2018	Participación Minoritaria 2017	Total Activos 2018	Total Activos 2017	Total Pasivos 2018	Total Pasivos 2017
Latam Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50%	n/a	US$8.005.475	n/a	US$22.755.681	n/a	US$6.744.617	n/a

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, las utilidades netas atribuibles a la participación minoritaria ascendieron a US$3.505.475.

18. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2018	2017
Costo de personal	US$2.327.222	US$2.091.138
Honorarios de servicios y profesionales	728.813	793.776
Gastos de canon	111.490	88.190
Gastos de oficina	229.547	158.418
Cargos por servicios bancarios	33.935	30.371
Otros	419.080	362.191
	US$3.850.087	US$3.524.084

19. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuestos Corrientes - Los impuestos corrientes son determinados con base en las leyes fiscales vigentes en cada país donde opera el Grupo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas impositivas aplicadas por las subsidiarias fueron las siguientes:

	2018	2017
(1) Costa Rica	30%	30%
(2) Colombia	33%	34%
Perú	29,5%	29,5%

(1) En Colombia, la tasa impositiva aplicada a las ganancias de capital en la venta de propiedades de inversión mantenidas por más de 5 años es del 10%.

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto sobre la renta por operaciones continuas fue el siguiente:

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

	2018	2017
Gasto por impuestos sobre la renta	US$140.814	US$94.260
Gasto por impuestos sobre la renta diferido	8.222.475	8.541.665
Total	US$8.363.289	US$8.635.925

El gasto por impuesto sobre la renta incluye las retenciones en la fuente como resultado del reconocimiento de las comisiones intragrupo entre países. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018, el Grupo pagó US$132.037 en retenciones en la fuente relacionadas con comisiones intragrupo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo incurrió en impuestos por la enajenación de activos mantenidos para la venta en Costa Rica por un valor de US$102.592 y US$ 511.962, respectivamente, y pagó US$423.092 y US$191.462, respectivamente.

El impuesto sobre la renta por gastos del ejercicio se puede conciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

	2018	2018
Utilidades antes de impuestos de operaciones continuas	US$24.719.866	US$33.186.916
Gasto por impuestos sobre la renta calculado a la tasa de impuestos promedio de 30% (2017: 30%)	US$7.415.959	US$9.956.073
Ingresos o ganancias no gravables	(7.281.116)	(9.861.813)
Impuesto atribuible a cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9.326.692	9.019.118
Efecto de pérdidas fiscales y diferencias temporarias	(1.098.246)	(477.453)
Total	US$ 8.363.289	US$ 8.635.925

Impuestos Diferidos - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo ha reconocido un pasivo por impuestos diferidos sobre la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valoradas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporarias.

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

	2018	2017
Saldo al inicio del ejercicio	US$477.453	US$24.194
Beneficios de empleados	41.740	144.283
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	1.112.472	304.856
Otros devengos	61.959	4.120
Efecto de conversión de moneda funcional	(23.778)	
Pérdida cambiaria no realizada	(31.114)	
Saldo al final del ejercicio	US$1.638.732	US$477.453

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

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

	2018	2017
Saldo al inicio del ejercicio	US$ 9.019.118	
Impuesto atribuible a cambio en valor razonable de propiedades de inversión	9.326.692	US$9.019.118
Otros devengos	111.954	
Efecto de conversión de moneda funcional	(51.107)	
Pérdida cambiaria no realizada	(564.775)	
Saldo al final del ejercicio	US$17.841.882	US$9.019.118

20. SALDO Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El 30 de junio de 2017, el Grupo firmó un préstamo back-to-back entre JREP I Logistics Acquisition L.P. y Latam Logistics Investments LLC por un monto de US$2.100.000 que vence el 31 de diciembre de 2019.

El 16 de octubre de 2018, el Grupo canceló en su totalidad el préstamo adeudado a JREP I Logistics Acquisition por un monto de US$2.100.000 y JREP I Logistics Acquisition condonó todos los intereses devengados pendientes en virtud del préstamo por un total de US$242.963.

En junio de 2018, el Grupo aumentó el préstamo por cobrar de Latam Logistics Investments LLC a US$2.290.000. El préstamo por cobrar de Latam Logistics Investments LLC devenga intereses anual del 9,0%. El pago de capital e intereses causados está programado para el 30 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

Las principales transacciones con compañías afiliadas para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron las siguientes:

	2018	2017
Ingresos por intereses – Latam Logistics Investments LLC	US$(199.500)	US$(94.050)
Ingresos por intereses – JREP I Logistics Acquisition L.P.	US$148.913	US$94.050

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos pendientes de pago de partes relacionadas son los siguientes:

	2018	2017
Cuentas por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$2.583.550	US$2.184.050
Cuentas por pagar:		
JREP I Logistics Acquisition L.P.	US$	US$2.184.050

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2003

21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y GESTIÓN DE RIESGOS

21.1 Clasificaciones Contables y Valores Razonables

En la siguiente tabla se muestran los valores en libros y los valores razonables (costo amortizado) de los activos y pasivos financieros. No se incluye información sobre el valor razonable de los activos y pasivos financieros que no son medidos a valor razonable si el valor en libros corresponde a una aproximación razonable del valor razonable.

		31 de diciembre de 2018			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total Valor en Libros	Valor Razonable (Costo Amortizado)
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo	7	US$12.943.682		US$12.943.682	US$12.943.682
Cuentas por cobrar	8	3.739.869		3.739.869	3.739.869
Otros activos	9	2.216.670		2.216.670	2.216.670
Deudas de afiliadas	20	2.583.550		2.583.550	2.583.550
Efectivo restringido	14	11.196.395		11.196.395	11.196.395
Total activos financieros		US$32.680.166	US$	US$32.680.166	US$32.680.166
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y devengos	13		US$ 2.951.593	US$ 2.951.593	US$ 2.951.593
Depósitos de garantía	15		697.128	697.128	697.128
Deuda a largo plazo	14		46.929.593	46.929.593	46.929.593
Total pasivos financieros		US$	US$50.578.314	US$50.578.314	US$50.578.314

(i) Los valores en libros de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas comerciales por pagar, gastos causados, deudas a/de afiliadas, depósitos de garantía y deuda a largo plazo son una aproximación razonable del valor razonable.

		31 de diciembre de 2017			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total Valor en Libros	Valor Razonable (Costo Amortizado)
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo	7	US$10.503.702		US$10.503.702	US$10.503.702
Cuentas por cobrar	8	3.409.705		3.409.705	3.409.705
Otros activos	9	4.651.148		4.651.148	4.651.148
Deudas de afiliadas	20	2.184.050		2.184.050	2.184.050
Efectivo restringido	14	10.003.262		10.003.262	10.003.262
Total activos financieros		US$30.751.867	US$	US$30.751.867	US$30.751.867
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y devengos	13		US$3.436.664	US$3.436.664	US$3.436.664
Depósitos de garantía	15		922.863	922.863	922.863
Deuda a afiliadas	20		2.184.050	2.184.050	2.184.050
Deuda a largo plazo	14		38.214.300	38.214.300	38.214.300
Total pasivos financieros		US$	US$44.757.877	US$44.757.877	US$44.757.877

(i) Los valores en libros de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas comerciales por pagar, gastos causados, deudas a/de afiliadas, depósitos de garantía y deuda a largo plazo son una aproximación razonable del valor razonable.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 027-02-2018

21.2 Gestión de Riesgos Financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos derivados de instrumentos financieros:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

a. ***Marco de Gestión de Riesgos*** - la junta directiva del Grupo tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión del marco de gestión de riesgos del Grupo. El director ejecutivo del Grupo es responsable de desarrollar y monitorear las políticas de gestión de riesgos del Grupo. El director ejecutivo informa periódicamente al Junta Directiva sobre sus actividades.

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

b. ***Riesgo de Crédito*** - el riesgo de crédito 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 al Riesgo Crediticio - El valor en libros de los activos financieros que representa la exposición crediticia máxima es el siguiente:

	Notas	2018	2018
Efectivo	7	US$12.943.682	US$10.503.702
Cuentas por cobrar	8	3.739.869	3.409.705
Deudas de afiliadas	20	2.583.550	2.184.050
Otros activos	9	2.216.670	4.651.148
Efectivo restringido	14	11.196.395	10.003.464
		US$32.680.166	US$30.752.069

c. ***Riesgo de Liquidez*** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con los pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Grupo para gestionar la liquidez consiste en garantizar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para hacer frente a sus pasivos a su vencimiento, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgo de daños a la reputación del Grupo.

MARÍA CRISTINA HOLGUÍN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

Por lo general, el Grupo se asegura de tener suficiente efectivo a su disposición, incluyendo los saldos de las líneas de crédito a corto plazo, para cubrir los gastos operacionales esperados durante un período de 90 días, incluyendo el servicio de las obligaciones financieras. Esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predichas razonablemente, como desastres naturales.

Exposición al Riesgo de Liquidez - Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros a la fecha de reporte. Los montos son expresados de manera bruta y no descontada e incluyen pagos de intereses contractuales.

31 de diciembre de 2018	Nota	Valor en Libros	Flujos de Caja Contractuales Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y devengos	13	US$ 2.951.593	US$ 2.951.593	US$2.951.593
Depósitos de garantía	15	697.128	697.128	22.800
Deuda a largo plazo	14	46.929.593	47.966.482	2.145.425
		US$50.578.314	US$51.615.203	US$5.119.818

31 de diciembre de 2017	Nota	Valor en Libros	Flujos de Caja Contractuales Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y devengos	13	US$ 3.436.664	US$ 3.436.664	US$3.436.664
Depósitos de garantía	15	922.863	400.090	
Deuda a afiliadas	20	2.184.050	2.184.050	784.050
Deuda a largo plazo	14	38.214.300	39.340.289	605.625
		US$44.757.877	US$45.361.093	US$4.826.339

d. ***Riesgo de Mercado*** - El riesgo de mercado es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, como las tasas de cambio y las tasas de interés, afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus tenencias de instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es gestionar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, optimizando al mismo tiempo la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Cambio - El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de cambio en la medida en que exista un descalce entre las monedas en las que se denominan los ingresos, costos y gastos y préstamos y la respectiva moneda funcional del Grupo. La moneda funcional del Grupo es el dólar estadounidense.

A la fecha de reporte, el Grupo tiene 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$).

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009

Con respecto a los activos y pasivos monetarios denominados en colones costarricenses (¢), soles peruanos (S/.) y pesos colombianos (COL$), la política del Grupo consiste en garantizar que su exposición neta se mantenga en un nivel aceptable comprando o vendiendo Colones costarricenses (¢), soles peruanos (S/.) y pesos colombianos (COP$) a tasas spot cuando sea necesario para atender los desequilibrios de corto plazo.

Exposición al riesgo cambiario - Los datos cuantitativos resumidos de la exposición del Grupo al riesgo cambiario, según han sido informados a la administración, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2018				
	Colones Costarricenses	Pesos Colombianos	Soles Peruanos	Dólares Estadounidenses	Total
Efectivo	US$ 71.936	US$3.214.855	US$37.668	US$ 9.619.223	US$ 12.943.682
Cuentas por cobrar	11.003	74.637	2.108.512	1.545.717	3.739.869
Deudas de afiliadas				2.583.550	2.583.550
Derecho de uso de arrendamientos		101.982		225.156	327.138
Otros activos	152.332	257.475	47.320	1.778.890	2.236.017
Efectivo restringido				11.196.395	11.196.395
Subtotal	235.271	3.648.949	2.193.500	26.948.931	33.026.651
Cuentas por cobrar y devengos	(50.943)	(519.811)	(109.306)	(2.271.533)	(2.951.593)
Pasivo por arrendamiento		(109.723)		(236.762)	(346.485)
Depósitos de garantía				(697.128)	(697.128)
Deuda a largo plazo				(46.929.593)	(46.929.593)
Subtotal	(50.943)	(629.534)	(109.306)	(50.135.016)	(50.924.799)
Neto	US$184.328	US$3.019.415	US$2.084.194	US$(23.186.085)	US$(17.898.148)

	31 de diciembre de 2017				
	Colones Costarricenses	Pesos Colombianos	Soles Peruanos	Dólares Estadounidenses	Total
Efectivo	US$ 198.352	US$107.498	US$25.817	US$ 10.172.035	US$ 10.503.702
Cuentas por cobrar	24.214	886.960	2.154.016	344.515	3.409.705
Deudas de afiliadas				2.184.050	2.184.050
Otros activos	20.413	7.560	40.461	4.582.714	4.651.148
Efectivo restringido				10.003.464	10.003.464
Subtotal	242.979	1.002.018	2.220.294	27.286.778	30.752.069
Cuentas por cobrar y devengos	(402.857)	(726.249)	(211.588)	(2.095.970)	(3.436.664)
Deuda a afiliadas				(2.184.050)	(2.184.050)
Depósitos de garantía				(922.863)	(922.863)
Deuda a largo plazo				(38.214.300)	(38.214.300)
Subtotal	(402.857)	(726.249)	(211.588)	(43.417.183)	(44.757.877)
Neto	US$(159.878)	US$275.769	US$2.008.706	US$(16.130.405)	US$(14.005.808)

Durante el año se aplicaron las siguientes tasas de cambio significativas (a US$1,00):

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274 de 2003

	Tasa Promedio	
	2018	2017
Colones Costarricenses	¢576,98	¢567,63
Soles Peruanos	S/3.283	S/3.260
Pesos Colombianos	COP$2.956,43	COP$2.951,32

	Fecha de Reporte			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	2018	2017	2018	2017
Colones Costarricenses	¢604,39	¢566,42	¢611,75	¢572,56
Soles Peruanos	S/3.369	S/3.238	S/3.379	S/3.245
Pesos Colombianos	COP$3.250	COP$2.984	COP$3.250	COP$2.984

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10% del dólar estadounidense frente a las monedas locales de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 habría disminuido (aumentado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. En este análisis se asume que todas las demás variables, particularmente las tasas de interés, permanecen constantes. El análisis ha sido realizado sobre la misma base que para 2017.

31 de diciembre de 2018	**Fortalecimiento**	**Debilitamiento**
Resultados	US$528.793	US$(528.793)
Patrimonio	US$528.793	US$(528.793)

31 de diciembre de 2017	**Fortalecimiento**	**Debilitamiento**
Resultados	US$212.460	US$(212.460)
Patrimonio	US$212.460	US$(212.460)

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

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 1% y 2% en la tasa de interés LIBOR al 31 de diciembre de 2018 y 2017 habría disminuido (aumentado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. En este análisis se asume que todas las demás variables. El análisis ha sido realizado sobre la misma base que para 2017.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2009

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de interés Variable al 31 de diciembre de 2018	1%	2%
Aumento en la tasa de interés	14	US$47.966.482	US$(479.665)	US$(959.330)
Disminución en la tasa de interés	14	US$47.966.482	US$ 479.665	US$ 959.330

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de interés Variable al 31 de diciembre de 2017	1%	2%
Aumento en la tasa de interés	14	US$39.340.289	US$(393.403)	US$(786.806)
Disminución en la tasa de interés	14	US$39.340.289	US$ 393.403	US$ 786.806

22. EVENTOS POSTERIORES

La administración de la Compañía ha evaluado la ocurrencia de hechos significativos de manera posterior a la fecha de cierre de los estados financieros y ha considerado significativo revelar lo siguiente:

i. El 30 de enero de 2019, el Grupo recibió una contribución de capital en efectivo de JREP I Logistics Acquisitions L.P. por US$18.700.000.

ii. En enero de 2019, la IFC renunció al pago de capital adeudado el 16 de enero de 2019. El pago de capital ascendió a US$319.629.

iii. El 27 de febrero de 2019, el Grupo adquirió 10.081 M2 de bodegas logísticas totalmente ocupadas en Costa Rica por una inversión total de US$6.000.000, incluyendo el costo de cierre. La adquisición se financió con un préstamo bancario de US$4.600.000 con Banco Davivienda Costa Rica, S.A. El préstamo tiene un término de 15 años y se amortiza plenamente al vencimiento. La tasa de interés anual del préstamo es del 3,76% LIBOR 6 meses.

iv. El 28 de febrero de 2019, el Grupo cerró una deuda bancaria de US$12.500.000 con Banco Davivienda Costa Rica, S.A. para el financiamiento de un proyecto de desarrollo en Costa Rica. El préstamo es sólo de interés hasta febrero de 2020 y se amortiza plenamente al vencimiento febrero de 2034. La tasa de interés anual del préstamo es del 3,59% sobre LIBOR 6 meses.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N° 0274 de 2003

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su emisión por la administración del Grupo el 6 de marzo de 2019 y deben ser avalados por la Junta Directiva del Grupo. Los detalles de las políticas contables del Grupo se incluyen en la Nota 5.

*****

ESTA ES UNA TRADUCCIÓN FIEL Y VERAZ AL IDIOMA ESPAÑOL DE UN DOCUMENTO ESCRITO EN IDIOMA INGLES REALIZADA EL 5 DE MARZO DE 2021.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCTOR E INTÉRPRETE OFICIAL
CERTIFICADO DE IDONEIDAD PROFESIONAL No. 0274
UNIVERSIDAD NACIONAL – Febrero de 2009
Cédula No. 52.862.623 de Bogotá

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N. 0274 de 2009