TRADUCCIÓN OFICIAL No. 0149-21 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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
Con Acuerdo de Idoneidad N. 0274-02-2009

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

A 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.

[Firma]
Jorge Barboza Hidalgo - C.P.A. No 5079
Póliza No 0116 FIG 7
Vencimiento: 30 de septiembre de 2020
Sello de Ingresos de la Ley No. 6663, ¢1.000
Cancelado y pagado

12 de junio de 2020

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 26.200.871	US$ 12.943.682
Cuentas por cobrar, netas	8	904.518	1.190.631
Adeudado de afiliadas	21	2.796.410	2.583.550
Otros activos corrientes	9	5.618.100	2.236.017
Total activos corrientes		35.519.899	18.953.880
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar con arrendatario – largo plazo	8	3.889.852	2.549.238
Adeudado de afiliadas – largo plazo	21	760.525	
Derechos de uso de arrendamiento	2i, 13	236.385	327.138
Propiedades de inversión	2j, 11	303.997.864	190.369.007
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	526.319	404.771
Activo por impuestos diferidos	20	1.364.557	1.638.732
Efectivo restringido	14	12.055.578	11.196.395
Total activos no corrientes		322.831.080	206.485.281
Total		US$ 358.350.979	US$ 225.439.161
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar y gastos causados	2e, 2m, 2n, 12	US$ 8.076.312	US$ 2.951.593
Pasivo por arrendamiento de oficinas - corriente	13	92.360	86.302
Deuda a largo plazo, parte corriente	14	4.644.742	2.145.425
Total pasivos corrientes		12.813.414	5.183.320
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Deuda a largo plazo	14	103.076.855	44.784.168
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	2i, 13	167.075	260.183
Pasivo por impuestos diferidos	20	24.903.918	17.841.882
Depósitos en garantía	15	743.655	697.128
Total pasivos no corrientes		128.891.503	63.583.361
Total pasivos		141.704.917	68.766.681
PATRIMONIO:			
Cuotas de capital	2o, 16a	100	100
Capital pagado adicional	16b	156.342.696	117.642.696
Utilidades retenidas		55.698.198	33.684.377
Ajustes por conversión de estados financieros	2b	(3.253.217)	(2.660.168)
Capital atribuible a los propietarios		208.787.777	148.667.005
Participación minoritaria	2f, 17	7.858.285	8.005.475
Total patrimonio		216.646.062	156.672.480
Total		US$ 358.350.979	US$ 225.439.161

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

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Acredo 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 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
INGRESOS:			
Ingresos de arrendamiento	2p	US$ 11.125.275	US$ 6.529.209
Ganancia por valoración de propiedades de inversión	4	30.164.124	24.844.615
Ingresos por comisiones de desarrollo	11	9.178	141.733
Total ingresos		41.298.577	31.515.557
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Gasto operativo de propiedades de inversión	5	1.235.673	834.794
Gastos generales y administrativos	18	4.341.084	3.729.763
Total costos y gastos operacionales		5.576.757	4.564.557
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Ingresos por intereses de afiliadas	2r, 21	248.385	199.500
Gastos por intereses de afiliadas	2r, 21		(148.913)
Costo financiero de arrendamiento de oficinas	13	(21.436)	(28.170)
Pérdida en extinción de deudas	14	(444.598)	
Condonación de deuda de intereses de afiliadas	21		242.963
Amortización de derechos de uso	13	(89.787)	(92.154)
Depreciación y amortización	10	(82.073)	(68.987)
Ganancia por diferencias cambiarias		173.975	410.841
Otros ingresos		136.856	70.990
Otros gastos	19	(822.221)	(77.047)
Gasto por intereses	2s, 14	(4.573.378)	(2.706.035)
Amortización de costo financiero diferido	14	(150.691)	(34.122)
INGRESOS NETOS ANTES DE IMPUESTOS Y OPERACIONES DISCONTINUAS		30.096.852	24.719.866
GASTO POR IMPUESTOS SOBRE LA RENTA	2s, 20	(8.230.221)	(8.363.289)
INGRESOS OPERATIVOS NETOS DESPUÉS DE IMPUESTOS		21.866.631	16.356.577
OPERACIONES DISCONTINUAS:			
Pérdida en venta de activos			(102.592)
INGRESOS NETOS		21.866.631	16.253.985
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Ajustes por conversión de estados financieros		(593.049)	(3.323.972)
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES DEL EJERCICIO		US$ 21.273.582	US$ 12.930.013
UTILIDADES DEL EJERCICIO ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ 22.013.821	US$ 12.748.510
Participaciones minoritarias	2f, 17	(147.190)	3.505.475
Total		US$ 21.866.631	US$ 16.253.985
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ 21.420.772	US$ 9.424.538
Participaciones minoritarias	2f, 17	(147.190)	3.505.475
Total		US$ 21.273.582	US$ 12.930.013

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 2019 Y 2018
(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 2017	16a	US$100	US$ 96.142.696	US$ 20.935.867	US$ 663.804	US$ 117.742.467		US$ 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	2b				(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	100	117.642.696	33.684.377	(2.660.168)	148.667.005	8.005.475	156.672.480
Ingresos netos del periodo				22.013.821		22.013.821	(147.190)	21.866.631
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(593.049)	(593.049)		(593.049)
Total resultados integrales del periodo				22.013.821	(593.049)	21.420.772	(147.190)	21.273.582
Capital pagado adicional	16b		38.700.000			38.700.000		38.700.000
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	16a	US$ 100	US$ 156.342.696	US$ 55.698.198	US$ (3.253.217)	US$ 208.787.777	US$ 7.858.285	US$ 216.646.062

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

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 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Ingresos netos		US$ 21.866.631	US$ 16.253.985
Ajustes por:			
Ganancia por valoración de propiedades de inversión	11	(30.164.124)	(24.844.615)
Pérdida en enajenación de activos			102.592
Costos de cierre de propiedades de inversión	11, 19	655.774	
Ganancias por diferencias cambiarias no realizadas		(4.652)	(486.663)
Ganancia en enajenación de activos fijos	10	(826)	
Condonación de deuda de afiliadas			(242.963)
Pérdida por extinción de deuda	14	444.598	
Impuesto sobre la renta diferido	20	7.312.871	8.222.475
Impuesto sobre la renta corriente	20	917.350	140.814
Nivelación de arrendamientos		(2.339.839)	(637.351)
Amortización de incentivos de arrendamiento	19	15.829	
Gasto por deudas incobrables	8	91	109.208
Amortización de derechos de uso	13	89.787	92.154
Depreciación, amortización y retiros	10	82.073	68.987
Costo financiero de arrendamiento de oficinas	13	21.436	28.170
Amortización de costo financiero diferido		150.691	34.122
Gasto por intereses		4.573.378	2.706.035
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	8	(1.012.034)	(517.664)
Otros activos	9	(198.297)	(251.148)
Cuentas por pagar y gastos causados	12	496.185	77.749
Deudas de afiliadas	21	(973.385)	(2.340.587)
Depósitos en garantía	15	46.527	297.036
Efectivo utilizado en actividades operativas		1.980.064	(1.187.664)
Impuesto sobre la renta pagado	9, 20	(606.044)	(197.218)
Intereses y comisiones de compromiso pagadas	14	(5.088.144)	(3.521.079)
Costo financiero de arrendamientos pagado	13	(21.436)	(28.170)
Efectivo pagado para aumento de deuda	14	(2.439.791)	(9.804)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		(6.175.351)	(4.943.935)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades de inversión, incluyendo adquisiciones y costos de cierre	11	(79.949.531)	(25.207.457)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9	(752.400)	(150.000)
Adiciones a propiedades, mobiliario y equipo	11	(183.434)	(29.094)
Impuesto sobre la renta pagado – venta de activos mantenidos para la venta			(423.092)
Ingresos de venta de activos fijos	10	3.291	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(80.882.074)	(25.809.643)

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 FLUJOS DE CAJA
PARA LOS EJERCICIOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Aportes de capital		US$ 38.700.000	US$ 21.500.000
Aportes de capital de socios minoritarios			4.500.000
Rembolso de pasivo por arrendamiento de oficinas	13	(86.015)	(92.154)
Préstamo de deuda a largo plazo	14	101.538.759	9.220.469
Rembolso de deuda a largo plazo	14	(38.943.296)	(594.276)
Efectivo restringido	14	(859.183)	(1.192.931)
Efectivo neto proporcionado por actividades de financiación		100.350.265	33.341.108
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO		13.292.840	2.587.530
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		12.943.682	10.503.702
EFECTO DE LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS EN EL EFECTIVO		(35.651)	(147.550)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		US$ 26.200.871	US$ 12.943.682

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 2019 Y 2018
(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 2019 y 2018 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. (88,5%). 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.

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

MARÍA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

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.

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.

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). 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 2019 y 2018, las tasas de cambio de venta por un dólar estadounidense son las siguientes:

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

	2019	2018
Colón costarricense	¢ 576,49	¢ 611,75
Sol peruano	S/ 3.317	S/ 3.379
Peso colombiano	COP3.277	COP3.250

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 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

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

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 2019 y 2018 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 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.

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

- **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;

- 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

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Certificado de Idoneidad N 0274-06-2009

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 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

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

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 2019	31 de diciembre de 2018
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%	50%
Latam Logistic Pan Holdco Atenas S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Cedis Rurales S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Bodegas El Coyol 3, S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Alajuela II S de R.L.	Panamá	100%	n/a
LatAm Logisitic PAN HoldCo San Joaquín I S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Oficinas San Joaquín Heredia, S.R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Santiago I, S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Santo Domingo, S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Medellín I, S.R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Pan Holdco Pedregal Panamá S de R.L.	Panamá	100%	n/a
Latam Logistic Propco Pedregal Panamá S de R.L.	Panamá	100%	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%	50%
Latam Propco Bodegas Aurora S de RL	Costa Rica	100%	100%
Latam Propco Bodegas San Joaquín S de R.L.	Costa Rica	100%	n/a
Latam Logistic Propco Atenas I, S. de R.L.	Costa Rica	100%	n/a
Latam Logistic Propco Bodegas Siquiares III S de R.L.	Costa Rica	100%	n/a
Latam Logistic Propco Cedis Rurales Costa Rica S de R.L.	Costa Rica	100%	n/a
Latam Logistic Propco Oficinas San Joaquín Heredia, S.R.L.	Costa Rica	100%	n/a
Latam Logistic CR Zona Franca, S. de R.L.	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 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

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

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 dicha deuda bancaria hubiera sido medida al costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estas deudas bancarias son reconocidos en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de reserva para revalorización de inversiones. Cuando estas deudas bancarias son dadas 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 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.

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

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 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

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

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 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

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

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 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.

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

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 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

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

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.

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

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

- 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 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

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

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 2019 y 2018 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.

- **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:

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

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*** - La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en la fecha de inicio. La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente con respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que actúa como arrendataria, excepto los arrendamientos a corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadores personales y pequeños dispositivos de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de arrendamiento como un arrendamiento operativo bajo el método de línea recta durante la vigencia del arrendamiento, a menos de que otro método sea más representativo del patrón en el que se reducen los beneficios económicos del uso del activo subyacente.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no son pagados en la fecha de inicio, descontados con la tasa de interés implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser determinada fácilmente, la Compañía utilizará tasas incrementales.

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

- Pagos fijos, incluyendo en esencia pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, medidos inicialmente usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto que se espera que sea pagado por el arrendatario en virtud de garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de multas por terminar el arrendamiento si la vigencia del arrendamiento refleja que el arrendatario ha ejercido una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado como un componente separado en el estado de situación financiera.

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL
Cert. Acredit. de Idoneidad N° 0274 de 2009

El pasivo por arrendamiento es medido posteriormente aumentando el valor en libros para reflejar los intereses devengados por el arrendamiento del pasivo (utilizando el método de tasa de interés efectiva) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo subyacente por derecho de uso) siempre que:

- La vigencia del arrendamiento sea modificada, o se produce un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento que da lugar a un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Los pagos de arrendamiento sean modificados como consecuencia de cambios en las tarifas o un cambio en el monto esperado a pagar bajo una garantía de valor residual, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revaloriza descontando los pagos de arrendamiento revisados usando la misma tasa de descuento (a menos de que el cambio en los pagos de arrendamiento sea el resultado de un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se revisa un contrato de arrendamiento, y la revisión del arrendamiento no sea contabilizada como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es revaluado con base en la vigencia del arrendamiento revisado, descontando los pagos por arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada a partir de la fecha en que la revisión entró en vigencia.

La Compañía no realizó ninguno de los ajustes mencionados anteriormente durante los períodos reportados.

Los activos por derecho de uso consisten del monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos por arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido y cualquier costo directo inicial. La valoración posterior corresponde al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Si la Compañía incurre en una obligación resultante del costo de desmantelar y retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida de acuerdo con la norma NIC 37. En la medida en que los costos estén relacionados con un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso subyacente, a menos de que se incurra en dichos costos para generar inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian durante el período que sea más corto entre el período de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente, o el costo del activo

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

por derecho de uso refleja que la Compañía planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará durante la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se muestran como un componente separado en el estado de situación financiera.

La Compañía aplica la norma NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada según se describe en la política de "Propiedad, planta y equipo".

Como un recurso práctico, la norma NIIF 16 permite no separar los componentes que no son de arrendamiento y en cambio contabilizar cualquier componente de arrendamiento y sus componentes asociados que no son de arrendamiento como un único componente de arrendamiento. La Compañía no ha utilizado este recurso práctico. Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o no arrendamiento, la Compañía asignará la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base del precio independiente relativo del componente de arrendamiento y el precio total independiente de los componentes que no son 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

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

la clasificación inicial como mantenidas para la venta y las ganancias y pérdidas posteriores en la medición son reconocidas en resultados.

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

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

importes correspondientes. Si el monto de la pérdida por deterioro disminuye 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 en un estudio realizado por el Departamento de Recursos Humanos, que cuantifica

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

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 2019 y 2018, el Grupo registró una provisión para créditos de dudoso cobro por un valor de US$109.299 y US$109.208, respectivamente.

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.

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

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

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 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.

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

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.

t. ***Arrendamientos*** - La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en la fecha de inicio. La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente con respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que actúa como arrendataria, excepto los arrendamientos a corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadores personales y pequeños dispositivos de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos del arrendamiento como un arrendamiento operativo bajo el método de línea recta durante la vigencia válida del arrendamiento, a menos de que otro método sea más representativo del patrón en el que se reducen los beneficios económicos del uso del activo subyacente.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados a partir de la tasa de interés implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser determinada fácilmente, la Compañía utilizará tasas incrementales.

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

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

- Pagos fijos, incluyendo en esencia pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;

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

- El valor que se espera que pague el arrendatario en virtud de garantías de valor residual;

- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y

- Pagos de multas por terminar el arrendamiento si la vigencia del arrendamiento refleja que el arrendatario ha ejercido ejerce una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado como un componente separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido posteriormente aumentando el valor en libros para reflejar los intereses devengados por el arrendamiento del pasivo (utilizando el método de tasa de interés efectiva) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo subyacente por derecho de uso) siempre que:

- La vigencia del arrendamiento sea modificada, o se produce un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento que da lugar a un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

- Los pagos de arrendamiento sean modificados como consecuencia de cambios en las tarifas o un cambio en el monto esperado a pagar bajo una garantía de valor residual, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revaloriza descontando los pagos de arrendamiento revisados usando la misma tasa de descuento (a menos de que el cambio en los pagos de arrendamiento sea el resultado de un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se revisa un contrato de arrendamiento, y la revisión del arrendamiento no sea contabilizada como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es revaluado con base en la vigencia del arrendamiento revisado, descontando los pagos por arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada a partir de la fecha en que la revisión entró en vigencia.

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

La Compañía no realizó ninguno de los ajustes mencionados anteriormente durante los períodos reportados.

Los activos por derecho de uso consisten del monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos por arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido y cualquier costo directo inicial. La valoración posterior corresponde al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

Si la Compañía incurre en una obligación resultante del costo de desmantelar y retirar el activo arrendado, restaurar el sitio en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida de acuerdo con la norma NIC 37. En la medida en que los costos estén relacionados con un activo por derecho de uso, los costos se incluyen en el activo por derecho de uso subyacente, a menos de que se incurra en dichos costos para generar inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian durante el período que sea más corto entre el período de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente, o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará durante la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se muestran como un componente separado en el estado de situación financiera.

La Compañía aplica la norma NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada según se describe en la política de "Propiedad, planta y equipo".

Como un recurso práctico, la norma NIIF 16 permite no separar los componentes que no son de arrendamiento y en cambio contabilizar cualquier componente de arrendamiento y sus componentes asociados que no son de arrendamiento como un único componente de arrendamiento. La Compañía no ha utilizado este recurso práctico. Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o no arrendamiento, la Compañía asignará la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base del precio independiente relativo del componente de arrendamiento y el precio total independiente de los componentes que no son de arrendamiento.

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

a. ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "NIC") Nuevas y Revisadas Obligatorias para el ejercicio en Curso*** - En el ejercicio actual, la Compañía implementó una serie de normas NIIF nuevas y revisadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

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

(IASB), las cuales son obligatorias y entraron en vigencia para los ejercicios que comienzan a partir del 1 de enero de 2019.

Normas NIIF Nuevas y Revisadas Vigentes para los Períodos de Reporte que Comienzan a partir del 1 de enero de 2019 - La Compañía implementó la norma NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio de todos los arrendamientos, excepto aquellos considerados como activos de corto plazo o activos de bajo valor. A diferencia de la contabilidad del arrendatario, los requisitos para el arrendador se mantienen significativamente inalterados. Los detalles de los nuevos requisitos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la norma NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la norma NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

La Compañía ha aplicado la norma NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, reformulando la información comparativa.

- *Impacto de la Nueva Definición de Arrendamiento* - La Compañía ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a la norma NIIF 16, a fin de no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento según las normas NIC 17 y CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

  Los cambios se relacionan principalmente con el concepto de control utilizado en la definición. La norma NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento con base en si el cliente tiene o no el derecho de controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgo y beneficio" de las normas NIC 17 y CINIIF 4.

  La Compañía aplica la definición de arrendamiento y la orientación relacionada establecida en la norma NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de la norma NIIF 16, la Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, el cual reveló que la nueva definición de arrendamiento según la norma NIIF 16 no altera significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de arrendamiento para la Compañía.

- *Impacto de la Contabilidad como Arrendatario* -

  - Arrendamientos Operativos Anteriores - La norma NIIF 16 modifica la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente

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

clasificados como arrendamientos operativos según la norma NIC 17, los cuales se mantuvieron fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la norma NIIF 16 para todos los arrendamientos (excepto aquellos que se mencionan a continuación), la Compañía:

i. Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medidos inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.

ii. Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses causados por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultados.

iii. Separa el monto total de efectivo pagado al capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y los intereses (presentados dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujos de caja.

Los incentivos de arrendamiento (por ejemplo, periodos libres de arrendamiento) son reconocidos en el momento de la medición inicial como parte del activo por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, mientras que según la norma NIC 17 darían lugar al reconocimiento de un incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción de gastos de arrendamiento, generalmente mediante el método de línea recta.

Según la norma NIIF 16, los activos por derecho de uso se someten a pruebas de deterioro de acuerdo con la norma NIC 36.

Para arrendamientos a corto plazo (con un plazo de 12 meses o menos) y activos de bajo valor (como computadores, pequeños muebles de oficina y teléfonos), la Compañía ha optado por reconocer un gasto de arrendamiento bajo el método de línea recta, según lo permitido por la norma NIIF 16. Este gasto es presentado en "otros gastos" en el estado de resultados.

- Arrendamientos Financieros Anteriores - Las principales diferencias entre la norma NIIF 16 y la norma NIC 17 con respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros consiste en el tratamiento de las garantías de valor residual proporcionadas por un arrendatario al arrendador. Esto se debe a que la norma NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca únicamente los montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual, en lugar del monto máximo garantizado como lo requiere la norma NIC 17. Este cambio no generó ningún impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

- *Impacto en la Contabilidad como Arrendador* - La norma NIIF 16 no altera sustancialmente la forma en que un arrendador contabiliza los arrendamientos. Según la norma NIIF 16, un arrendador continuará

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

clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos, y la contabilización de esos dos tipos de arrendamientos es realizada de manera diferente.

Además, la norma NIIF 16 modificó y amplió las revelaciones requeridas, principalmente aquellas sobre cómo el arrendador administra los riesgos resultantes de la participación residual en los activos arrendados.

Según la norma NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos de arrendamiento separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como un arrendamiento financiero o como un arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente, como lo requiere la norma NIC 17).

- *Impacto Financiero Inicial por la Adopción de la Norma NIIF 16* - En las tablas a continuación se muestran los montos de ajuste para cada partida de los estados financieros afectada por la aplicación de la norma NIIF 16 para el ejercicio actual y los ejercicios anteriores.

Impacto en los Estados Financieros	**2019**
Impacto en los resultados del ejercicio:	
Incremento en la depreciación de activos de derecho de uso (1)	US$ 89.787
Incremento en los gastos financieros (1)	21.436
Disminución en los gastos generales y administrativos (1)	(107.451)
Incremento (disminución) en los resultados del ejercicio	US$ 3.772

Impacto en Activos, Pasivos y Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	**Informado Previamente**	**Ajuste NIIF 16**	**Reformulado**
Propiedades, planta y equipo (2)	US$526.319	US$236.385	US$526.319
Activos por derecho de uso (1), (2)		US$236.385	236.385
Impacto neto en los activos totales			US$762.704
Obligación bajo contratos de arrendamiento	US$526.319	US$259.435	US$259.435
Pasivos por arrendamiento (1)			
Impacto neto en los pasivos totales	US$526.319	US$259.435	US$259.435
Utilidades retenidas	US$526.319	US$ (23.050)	US$503.269

La Compañía como arrendatario:

(1) La aplicación de la norma NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la norma NIC 17 dio lugar al reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por un valor de US$346.485. También tuvo como resultado

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

una disminución en los gastos generales y administrativos por un valor de US$107.451, un aumento en la depreciación por un valor de US$89.787 y un aumento en el costo de financiamiento por un valor de US$21.436.

(2) Los arrendamientos de oficinas bajo contratos de arrendamiento operativo, por un valor de US$236.385, son presentados ahora en el rubro "Activo por derecho de uso". No hubo cambios en los montos reconocidos.

La aplicación de la norma NIIF 16 tiene un impacto en el estado de flujos de caja de la Compañía. Según la norma NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

i. Pagos por arrendamientos a corto plazo, por arrendamiento de activos de bajo valor y pagos por arrendamiento variables no incluidos en el pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades operativas;

ii. El efectivo pagado por los intereses del pasivo por arrendamiento ya sea como actividades operativas o actividades de financiamiento, según lo permitido por la norma NIC 7 (la Compañía ha decidido incluir los intereses pagados como parte de las actividades de financiamiento), y

iii. Pagos en efectivo por la parte de capital del pasivo por arrendamiento, como parte de las actividades de financiamiento.

De acuerdo con la norma NIC 17, todos los pagos por arrendamiento operativo fueron presentados como parte de los flujos de caja de las actividades operativas. En consecuencia, el efectivo neto generado por las actividades operativas se ha incrementado en US$86.015 en 2019, en donde los pagos por arrendamiento y el efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento han aumentado en la misma cantidad.

La adopción de la norma NIIF 16 no generó ningún impacto en los flujos de caja netos.

b. ***Impacto de la Aplicación de Otras Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones que Entrarán en Vigencia para los Períodos que Comiencen a partir del 1 de enero de 2019*** - En el transcurso del ejercicio, la Compañía adoptó una serie de modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y su adopción no ha tenido ningún impacto sustancial en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- **Modificaciones a la Norma NIIF 9 - Características de Pagos Anticipados con Compensación Negativa** - La Compañía adoptó las modificaciones a la norma NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la norma NIIF 9 aclaran que, con el fin de evaluar si un pago anticipado cumple con la condición de Pagos Exclusivos de Capital e Intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el pago anticipado independientemente del motivo del pago anticipado. En otras

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

palabras, los activos financieros con características de pago anticipado con compensaciones negativas no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

- **Modificaciones a la Norma NIC 28 - Participaciones a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos** - La Compañía adoptó las modificaciones a la norma NIC 28 por primera vez en el período actual. Dichas modificaciones aclaran que la norma NIIF 9, incluyendo sus requisitos de deterioro, es aplicable a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que el método de participación no es aplicable.

  Esto incluye participaciones a largo plazo que, en esencia, forman parte de las inversiones netas en la asociada o negocio conjunto. La Compañía aplica la norma NIIF 9 a las participaciones a largo plazo a los que la norma NIC 28 era aplicable anteriormente. Al aplicar la norma NIIF 9, la Compañía no tiene en cuenta ningún ajuste al valor en libros de las participaciones a largo plazo requerido por la norma NIC 28 (por ejemplo, ajustes al valor en libros de las participaciones a largo plazo que surgen de la asignación de pérdidas de la participada o la evaluación del deterioro de acuerdo con la norma NIC 28).

- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF - Ciclo 2015-2017 - Modificaciones a las Normas NIC 12 - Impuesto sobre la Renta, NIC 23 - Costos por Préstamos, NIIF 3 - Combinaciones de Negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos** - El Grupo ha adoptado por primera vez en el período actual las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las Normas NIIF para el Ciclo 2015-2017. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro normas.

  - *NIC 12 - Impuesto sobre la Renta* - Las modificaciones a la norma NIC 12 aclaran que todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto sobre la renta deben reconocerse en resultados, resultados integrales o en el patrimonio con base en cómo se reconocieron originalmente las transacciones que generaron las utilidades distribuidas. Esto es aplicable independientemente de si se aplican diferentes tasas impositivas a las utilidades distribuidas y no distribuidas.

  - *NIC 23 - Costos por Préstamos* - Las modificaciones aclaran que si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, dicho préstamo se convertirá en parte de los fondos que una Compañía toma prestados generalmente al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

  - *NIIF 3 - Combinaciones de Negocios* - Las modificaciones a la norma NIIF 3 aclaran que cuando una Compañía obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, se aplican los requisitos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo la revalorización de la participación previamente mantenida (PHI) en el operación conjunta a valor razonable. Las participaciones mantenidas previamente sujetas a nueva medición incluyen activos, pasivos y *goodwill* no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

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

- *NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos* - Las modificaciones aclaran que cuando una Compañía obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la Compañía no vuelve a medir las participaciones que poseía anteriormente en ese negocio.

- **Modificaciones a la Norma NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación del Plan** - Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) es calculado midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del tope del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). La norma NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del tope del activo como resultado de la modificación del plan (o reducción o liquidación) es determinado en un segundo paso y es reconocido de manera normal en otros resultados integrales.

  También se han modificado los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y los intereses neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos neto. Ahora se requerirá que una compañía use los supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo del servicio actual y los intereses neto para el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso de los intereses netos, las modificaciones aclaran que para el período posterior a la modificación del plan, los intereses neto serán calculados multiplicando el pasivo (activo) neto por beneficios definidos según sea medido nuevamente según la norma NIC 19.99 por la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo en cuenta también el efecto de los aportes y los pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

- **CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los Tratamientos del Impuesto sobre la Renta** - La norma CINIIF 23 aborda la determinación de la utilidad fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas, cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. Considera específicamente:

  - Si una compañía considera tratamientos fiscales inciertos por separado; y

  - Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto para ser utilizado, por una compañía en sus declaraciones de impuestos sobre la renta:

    i. En caso afirmativo, la posición fiscal contable debe determinarse de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuestos sobre la renta.

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

ii. En caso negativo, el efecto de la incertidumbre sobre la determinación de la posición fiscal contable debe reflejarse utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

c. ***Normas NIIF Nuevas y Revisadas que Aún no Están Vigentes*** - A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes normas NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no están vigentes:

I. **NIIF 17** - Contratos de Seguro.

II. **NIIF 10 y NIC 28 (Modificaciones)** - Venta o Aporte de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto.

III. **Modificaciones a NIIF 3** - Definición de Negocio.

IV. **Modificaciones a NIC 1 y NIC 8** - Definición de Importancia Relativa.

V. **Marco Conceptual** - Marco Conceptual de las NIIF.

La administración no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

I. **NIIF 17 - Contratos de Seguro** - La norma NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguro y reemplaza la norma NIIF 4 Contratos de Seguro.

La norma NIIF 17 describe un modelo general que es modificado para los contratos de seguro que tienen la característica de participación directa, la cual se describe como un enfoque de tasa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios a la hora de medir la responsabilidad de la cobertura restante respecto al método de asignación de las primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, tiempo e incertidumbre de los flujos de caja futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, teniendo en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías del asegurado.

La norma es efectiva para los períodos anuales de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, y se permite su aplicación anticipada. Es aplicable retrospectivamente a menos de que sea imposible, en cuyo caso se debe aplicar el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de los cambios a la norma NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que fueron identificados después de la publicación de la norma NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la norma NIIF 17 por un año, para períodos de reporte que comienzan a partir del 1 de enero de 2022.

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

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el período de reporte anual en el que la Compañía aplica la norma por primera vez y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

II. **Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o Aporte de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Empresa Conjunto** - Las modificaciones a la norma NIIF 10 y la norma NIC 28 aclaran el tratamiento de la venta o aporte de activos de un inversionista a 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 usando el método de participación, deben ser reconocidas en los resultados de la matriz únicamente en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en dicha asociada o empresa conjunta. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones mantenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una empresa conjunta que es contabilizado usando el método de participación) a valor razonable son reconocidas en los resultados de la compañía controlante anterior, únicamente en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o empresa conjunta.

   El IASB no ha fijado la fecha de entrada en vigencia de las modificaciones; sin embargo, se permite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros en caso de que surjan dichas transacciones.

III. **Modificaciones a NIIF 3 - Definición de un Negocio** - Las modificaciones aclaran que si bien los negocios generalmente tienen productos, no se requieren productos para que un conjunto de actividades y activos adquiridos sea calificado como un negocio. Para ser considerado como un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que en conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de generar productos.

   Se introduce orientación adicional que ayuda a determinar si se ha adquirido un proceso sustantivo.

   Las modificaciones introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. No es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

   Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período de reporte anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

IV. **Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 - Definición de Importancia Relativa** - Las modificaciones pretenden simplificar la definición de importancia relativa contenida en la norma NIC 1, haciéndola más fácil de entender, y no pretenden alterar el concepto subyacente de importancia relativa en las normas NIIF. El concepto de oscurecer la información relevante con información no relevante ha sido incluido en la nueva definición.

El límite de importancia relativa influyente para los usuarios ha sido cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de importancia relativa en la norma NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de importancia relativa en la norma NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que incluían una definición de importancia relativa o una referencia al término "importancia relativa" para garantizar su consistencia.

La modificación será aplicable de forma prospectiva para los períodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, y se permite su aplicación anticipada.

V. **Marco Conceptual en las NIIF** - Junto con el Marco Conceptual revisado, el cual entró en vigencia a partir de su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF. El documento contiene modificaciones a las normas NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan los pronunciamientos con respecto a las referencias al marco conceptual para que hagan referencia al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos han sido actualizados únicamente para indicar a qué versión hacen referencia (el Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco 2010 del IASB o el Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones de la Norma no han sido actualizadas con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, entrarán en vigencia para los ejercicios que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite su adopción anticipada.

Arrendamientos -

Como Arrendador - La contabilidad de los arrendadores se mantuvo prácticamente inalterada. El Grupo arrienda sus propiedades operativas a clientes bajo contratos que son clasificados como arrendamientos operativos. El Grupo reconoce los pagos mínimos totales por arrendamiento previstos bajo el contrato de arrendamiento en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Como Arrendatario - Al inicio de un acuerdo, el Grupo determina si el acuerdo es o contiene un arrendamiento.

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

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

Si el Grupo concluye para un arrendamiento financiero que es imposible separar los pagos de manera confiable, entonces se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual al valor razonable del activo subyacente; el pasivo es reducido posteriormente a medida que se realizan los pagos y se reconoce un costo financiero imputado sobre el pasivo utilizando la tasa de interés incremental de préstamo del Grupo.

- Arrendamientos Operativos - Para todos los arrendamientos del Grupo como arrendatario, el Grupo:

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

  - Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;

  - Separará el monto total de efectivo pagado en una parte del capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades operativas) en el estado consolidado de flujo de caja.

  Los incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período libre de arrendamiento) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la norma NIC 17 dieron lugar al reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, amortizado como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

  Según la norma NIIF 16, los activos por derecho de uso serán sometidos a pruebas de deterioro de acuerdo con la norma NIC 36 Deterioro de Activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

  Para arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadores personales y mobiliario de oficina), el Grupo optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la norma NIIF 16.

- Arrendamientos Financieros de Capital - El Grupo reconoce como parte de su pasivo por arrendamiento únicamente el monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, en lugar del monto máximo

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

garantizado como lo requiere la norma NIC 17. El Grupo puede celebrar un Arrendamiento Financiero de Capital para la compra de propiedades, planta y equipo y la financiación de propiedades de inversión.

- Arrendamiento Financiero de Capital para la Compra de Propiedades, Planta y Equipo - En la solicitud inicial, el Grupo presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro del rubro correspondiente a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, previamente presentado dentro de préstamos, en un rubro separado para los pasivos por arrendamiento.

- Arrendamiento Financiero de Capital para la Adquisición o Construcción de Propiedades de Inversión - El Grupo presentará los activos por derecho de uso como parte de las propiedades de inversión. El derecho de uso será revaluado anualmente al valor justo de mercado y el pasivo por arrendamiento será presentado a la par de la deuda.

Activos por Arrendamiento - Los activos mantenidos por el Grupo en virtud de contratos de arrendamientos que transfieren al Grupo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos arrendados son medidos inicialmente por un monto igual a lo que resulte menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Posteriormente al reconocimiento inicial, los activos son contabilizados de acuerdo con la política contable aplicable a ese activo.

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

Pagos por Arrendamiento - Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos son reconocidos en resultados de manera neta efectiva durante la vigencia del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante la vigencia del arrendamiento.

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 2019, fue de 89 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

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

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:

	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	US$10.171.825	US$5.924.674
Ingresos por arrendamiento de patios	52.170	
Recuperaciones de arrendamientos	761.858	477.692
Otros	139.422	126.843
Total	US$11.125.275	US$6.529.209

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 2019:

	Valor
Total ingresos:	
2020	US$ 16.685.242
2021	16.376.784
2022	14.881.140
2023	14.432.228
2024	11.131.215
En adelante	71.559.178
total	US$145.065.787

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.

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

	2019	2018
Reparaciones y mantenimiento	US$586.538	US$335.358
Servicios públicos	260.367	123.719
Seguros	124.607	81.536
Administración de propiedades	98.988	86.625
Impuestos prediales	130.278	89.763
Pérdida crediticia esperada	91	109.208
Amortización incentivo arrendamiento	15.829	
Otros	18.975	8.585
Total	US$1.235.673	US$834.794

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

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 2019 y 2018, mientras que se incluyen los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. 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 2019			
	Colombia	**Perú**	**Costa Rica**	**Total**
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	US$355.610	US$1.486.384	US$9.283.281	US$11.125.275
Ingresos por comisión de desarrollo		9.179		9.179
Subtotal	355.610	1.495.563	9.283.281	11.134.454
Costos y gastos:				
Gastos de propiedades de inversión	52.603	363.671	819.398	1.235.672
Generales y administrativos	832.562	696.859	2.516.868	4.046.289
Subtotal	885.165	1.060.530	3.336.266	5.281.961
Utilidades (pérdidas) operativas netas	US$(529.555)	US$435.033	US$5.947.015	US$5.852.493
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	23.188.612	7.056.679	(81.167)	30.164.124
Amortización de derechos de uso	(21.177)	(27.769)	(40.840)	(89.786)
Depreciación y amortización	(28.586)	(18.502)	(34.985)	(82.073)
Ganancia (pérdida) cambiaria	175.626	12.292	(13.942)	173.976
Otros ingresos		4.214	81.462	85.676
Costo de extinción de deuda		(208.280)	(236.317)	(444.597)
Costo de financiación de arrendamiento de oficinas	(6.957)	(9.856)	(4.622)	(21.435)
Gasto por intereses	(16.787)	(642.036)	(3.914.555)	(4.573.378)
Costo financiero diferido		(48.633)	(102.058)	(150.691)
Otros gastos	(104.517)	(23.799)	(693.905)	(822.221)
Ingresos (pérdidas) netas antes de impuestos	22.656.659	6.529.343	906.086	30.092.088
Gasto por impuesto sobre la renta	(2.485.969)	(4.385.093)	(1.359.159)	(8.230.221)
Ingresos netos después de impuestos	20.170.690	2.144.250	(453.073)	21.861.867
Utilidades (pérdidas) atribuibles a participación minoritaria			(147.190)	(147.190)
Ingresos netos del ejercicio	US$20.170.690	US$2.144.250	US$(305.883)	US$22.009.057

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

	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$ 839.722	608.824	2.020.543	3.469.089
Subtotal	839.722	742.129	2.722.032	4.303.883
Utilidades (pérdidas) operativas netas	(839.722)	(642.854)	3.849.635	2.367.059
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	5.792.274	3.743.253	15.309.088	24.844.615
Amortización de derechos de uso	(23.544)	(27.769)	(40.841)	(92.154)
Depreciación y amortización	(30.424)	(15.450)	(23.113)	(68.987)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(2.045)	(91.469)	504.354	410.840
Otros ingresos	345	5.872	34.554	40.771
Costo de financiación de arrendamiento de oficinas	(9.233)	(11.564)	(7.372)	(28.169)
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 (pérdidas) netas antes de impuestos	4.837.604	2.893.596	16.925.571	24.656.771
Gasto por impuesto sobre la renta	(327.850)	435.278)	(7.600.161)	(8.363.289)
Ingresos netos después de impuestos	4.509.754	2.458.318	9.325.410	16.293.482
Utilidades (pérdidas) atribuibles a participación minoritaria			(3.505.475)	(3.505.475)
Perdida de operaciones discontinuas			(102.592)	(102.592)
Ingresos netos del ejercicio	US$4.509.754	US$2.458.318	US$ 5.717.343	US$12.685.415

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

	31 de diciembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$5.271.897	US$5.052.389	US$7.840.943	US$18.165.229
Cuentas por cobrar y otros activos	3.517.714	3.993.250	2.886.506	10.397.470
Activo por impuestos diferidos	559.057	651.702	153.798	1.364.557
Derecho de uso de arrendamientos	79.839	115.705	40.841	236.385
Propiedades de inversión	90.067.864	64.650.000	149.280.000	303.997.864
Efectivo restringido		10.044.989	2.010.589	12.055.578
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	US$113.532	US$224.184	US$188.603	US$526.319
Total activos	99.609.903	84.732.219	162.401.280	346.743.402
Pasivos:				
Cuentas por pagar y devengos	3.209.147	1.480.537	3.328.610	8.018.294
Pasivo por impuestos diferidos	3.659.474	6.202.804	15.041.640	24.903.918
Pasivo por arrendamiento	88.798	126.915	43.722	259.435
Deuda a largo plazo	6.662.514	18.376.020	82.323.063	107.721.597
Depósitos de garantía		83.234	660.421	743.655
Total pasivos	13.619.933	26.629.510	101.397.456	141.646.899
Activos/(pasivos) netos	US$85.989.970	US$59.565.685	US$ 61.003.824	US$206.559.479

	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	332.112	2.709.921	2.933.401	5.975.434
Activo por impuestos diferidos	528.181	780.303	330.248	1.638.732
Derecho de uso de arrendamientos	101.982	143.475	81.682	327.139
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	46.054.149	55.956.008	115.037.931	217.048.088
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
Pasivo por arrendamiento	109.723	152.265	84.497	346.485
Deuda a largo plazo		9.214.300	37.715.293	46.929.593
Depósitos de garantía		83.234	613.894	697.128
Total pasivos	1.792.390	12.735.988	54.220.363	68.748.741
Activos/(pasivos) netos	US$44.261.759	US$43.220.020	US$60.817.568	US$148.299.347

7. EFECTIVO EN CUENTAS BANCARIAS

El efectivo en cuentas bancarias se detalla a continuación:

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

	2019	2018
Cuentas bancarias:		
En moneda local	US$20.772.205	US$ 3.324.459
En Dólares estadounidenses	5.428.666	9.619.223
Total	US$26.200.871	US$12.943.682

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar son las siguientes:

	2019	2018
(a) Cuentas comerciales por cobrar de arrendatarios, neto	US$375.411	US$427.499
(b) Pagarés por cobrar de arrendatarios, neto	1.071.551	1.094.300
(c) Impuesto al valor agregado	3.237.996	2.153.294
Impuesto a la renta y créditos fiscales	29.511	28.944
Otros	79.901	35.832
Subtotal	4.794.370	3.739.869
Impuesto al valor agregado - largo plazo	US$(2.968.186)	US$(1.632.075)
Pagarés por cobrar de arrendatarios - largo plazo	(921.666)	(917.163)
Total cuentas comerciales por cobrar	US$904.518	US$1.190.631

(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

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

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 2019 y 2018 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 2019	0 a 30 días	30 a 60 días	60 a 90 días	Más de 90 días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	9,8%	48,9%	78,2%	100%	
Valor bruto en libros	US$287.344	US$74.933	US$68.919	US$48.667	US$479.863
Depósito de garantía en efectivo	(17.511)	(3.265)	(2.816)	(48.275)	(71.867)
Valor neto en libros	178.173	71.688	66.103	392	316.356
Provisión para pérdidas	US$17.511	US$34.605	US$51.944	US$392	US$104.452

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	15,5%	47,9%	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

(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 2019, los préstamos vigentes a los arrendatarios tienen un promedio ponderado de 12,1% de la tasa de interés anual y tienen un promedio ponderado de 6,01 años 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

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

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 2019 y 2018 es determinada de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

31 de diciembre de 2019	**Pagarés por Cobrar Corrientes**	**Pagarés por Cobrar a Largo Plazo**	**Total**
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	3,13%	0%	
Valor bruto en libros	US$154.731	US$921.666	US$1.076.397
Provisión para pérdidas	US$4.847	US$	US$4.847

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

La provisión para pérdidas para cuentas comerciales por cobrar y pagarés a cobrar de los arrendatarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se concilia con la provisión para pérdidas de apertura para esa provisión de la siguiente manera:

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

	31 de diciembre de					
	2019			2018		
	Cuentas Comerciales por Cobrar	Pagarés por Cobrar de Arrendatarios	Total	Cuentas Comerciales por Cobrar	Pagarés por Cobrar de Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$95.149	US$14.059	US$109.208			
Aumento en la provisión para pérdidas de préstamos reconocido en resultados durante el periodo	9.303		9.303	US$95.149	US$14.059	US$109.208
Cuentas por cobrar dadas de baja durante el ejercicio como incobrables						
Monto no utilizado reversado		US$(9.212)	US$(9.212)			
Saldo final	US$104.452	US$ 4.847	US$109.299	US$95.149	US$14.059	US$109.208

(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 2019, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fue de US$220.422 (2018: US$74.637), US$3.005.428 (2018: US$2.078.657), US$12.146 (2018: US$0) respectivamente. Durante 2019 y 2018, el Grupo recaudó US$402.925 (2018: US$1.091.625) del impuesto al valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

	2019	2018
(a) Anticipo a proveedores	US$3.411.877	US$1.340.504
Permisos de construcción y otros depósitos	311.880	471.869
Depósitos para adquisición de propiedades de inversión	902.400	150.000
Impuestos pagados por anticipado	438.483	61.058
Seguros pagados por anticipado	124.325	96.700
Costo de negociaciones	257.313	87.692
Incentivos al arrendamiento, neto	129.282	
Otros	42.540	28.194
	US$5.618.100	US$2.236.017

(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.

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

10. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2017	US$7.800	US$ 60.659	US$54.736	US$388.330	US$511.525
Adiciones		21.354	4.186	5.626	31.166
Retiros		(434)	(1.638)		(2.072)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7.800	81.579	57.284	393.956	540.619
Adiciones		173.822	26.714	7.969	208.232
Retiros		(7.196)			(7.196)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	7.800	248.205	83.998	401.652	741.655
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2017	811	9.658	12.214	44.178	66.861
Adiciones	US$ 784	US$ 9.524	US$11.496	US$ 47.658	US$ 69.462
Retiros		(65)	(410)		(475)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.595	19.117	23.300	91.836	135.848
Adiciones	784	21.816	15.259	44.388	82.247
Retiros		(2.759)			(2.759)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.379	38.174	38.559	136.224	215.366
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
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$5.421	US$210.031	US$45.439	US$265.428	US$526.319

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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$30.164.124 y US$24.844.615 para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

a. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión fueron las siguientes:

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

	FMV al 31 de diciembre de 2019	# de Edificios [1]	NRA[1] (SM)	% Arrendado	% Ocupado
Banco de terrenos:					
Colombia	US$ 28.789.432	6	159.446	n/a	n/a
Perú	14.560.000	3	62.629	n/a	n/a
Total banco de terrenos:	43.349.432	9	222.075	n/a	n/a
Propiedades en desarrollo:					
Colombia	41.160.750	2	52.677	23,2%	0,0%
Perú	28.780.000	2	39.195	21,4%	0,0%
Costa Rica	8.420.000	1	9.240	73,9%	0,0%
Total propiedades en desarrollo	78.360.750	5	101.112	27,1%	0,0%
Propiedades operativas:					
Colombia	20.117.682	1	23.438	100,0%	100,0%
Perú	21.310.000	1	22.276	87,4%	87,4%
Costa Rica[2]	140.860.000	11	127.607	100,0%	100,0%
Total propiedades operativas	182.287.682	13	173.321	98,4%	98,4%
Total propiedades operativas y bajo desarrollo	US$260.648.432	18	274.433	72,1%	62,2%
Total	US$303.997.864	27	496.508	n/a	n/a

	FMV al 31 de diciembre de 2018	# de Edificios [1]	NRA[1] (SM)	% Arrendado	% Ocupado
Banco de terrenos:					
Colombia	US$ 30.521.805	8	194.980	n/a	n/a
Perú	7.360.000	1	17.829	n/a	n/a
Costa Rica	7.540.000	1	9.240	n/a	n/a
Total banco de terrenos:	45.421.805	10	222.049	n/a	n/a
Propiedades en desarrollo:					
Colombia	11.227.202	2	45.202	29,6&	0,0%
Perú	33.080.000	2	43.942	34,4%	34,4%
Costa Rica	21.790.000	1	25.137	100,0%	0,0%
Total propiedades en desarrollo	66.097.202	5	114.281	46,9&	13,2%
Propiedades operativas:					
Costa Rica	78.850.000	4	68.330	100,0%	100,0%
Total propiedades operativas	78.850.000	4	68.330	100,0%	100,0%

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

Total propiedades operativas y bajo desarrollo	US$144.947.202	9	182.622	66,8%	45,7%
Total	US$190.369.007	19	404.660	n/a	n/a

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

(2) Las propiedades operativas en Costa Rica incluyen patios y arrendamiento de terrenos de 48.428 metros cuadrados para el uso de estacionamiento de remolques y depósitos al aire libre. Al 31 de diciembre de 2019, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$5.472.903 con un promedio ponderada de la tasa de capitalización de 12,1%. El área arrendable neta (NRA) incluida en la tabla anterior excluye el área arrendable neta de patios o arrendamientos de terrenos.

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

- ***Técnicas de Valoración*** -

  - **Propiedades Operativas** - El modelo de valoración considera un 50 por ciento el valor presente de los flujos de caja netos que generará la propiedad y el otro 50 por ciento la capitalización directa de las utilidades operativas netas.

    i. El valor presente de los flujos de caja netos generados por la propiedad tiene en cuenta la tasa de crecimiento esperada del arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivos de arrendamiento como los períodos sin arrendamiento y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de caja netos esperados son descontados utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia de los arrendatarios y los términos del arrendamiento.

    ii. Método de capitalización directa. Este método implica capitalizar una estimación de las utilidades operativas netas completamente arrendadas mediante una rentabilidad adecuada. Este enfoque es utilizado de mejor manera con activos estabilizados, donde existe poca volatilidad en los ingresos netos y las perspectivas de crecimiento también son estables. Es utilizado más comúnmente en inversiones con un solo arrendatario o inversiones estabilizadas. Implica capitalizar los ingresos operativos netos de la propiedad a una tasa de capitalización de mercado. Las utilidades operativas netas son determinas utilizando el Ingreso Bruto Efectivo (IBE) de la propiedad libre de los gastos operacionales. El IBE es determinado por el Ingreso Bruto Potencial (IBP) de la propiedad a través del análisis de los ingresos históricos

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

reales de la propiedad y un análisis de las tasas de ingresos del mercado actual competitivo y descontando el IBP con una estimación de ocupación y recaudo.

- **Propiedades En Desarrollo**. El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de caja netos y los métodos de capitalización directa ajustados por el valor presente neto del costo de terminación y desocupación de las propiedades en construcción.

- **Banco de terrenos**. El modelo de valoración utilizado para el portafolio de terrenos es el Enfoque de Comparación de Ventas. Bajo el Enfoque de Comparación de Ventas, se utilizó el método del precio por metro cuadrado. Este enfoque ha sido considerado en este análisis debido al rango de valor respaldado adecuadamente dentro de este enfoque y la probabilidad de que el objeto pueda ser comprado por un propietario - usuario.

- ***Datos de Entrada Significativos al 31 de diciembre de 2019*** -

	Operativas	Desarrollo	Banco de terrenos
Tasa de ocupación promedio ponderada	96,0%	96,0%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10,5%	11,1%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderada	7,7%	7,8%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7,5%	7,6%	n/a
Costos para completar el ajuste a la tasa de descuento por vacancia	n/a	7,0%	n/a

- ***Interrelación entre los Datos de Entrada Clave y la Medición del Valor Razonable*** - El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

  - Los ingresos por arrendamiento de mercado esperados por mercado fueron mayores (menores);
  - Los períodos de vacancia fueron más cortos (más largos);
  - Las tasas de ocupación fueron mayores (menores);
  - Los períodos libres de arrendamiento fueron más cortos (más largos); o
  - La tasa de descuento ajustada al riesgo fue menor (mayor).

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

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

	31 de diciembre	
	2019	2018
Saldo inicial	US$190.369.007	US$139.845.276
Adquisiciones de edificaciones estabilizadas, excluyendo costo de cierre	25.800.000	
Adquisiciones de terrenos, incluyendo costo de cierre	9.637.553	8.928.476
Construcción	44.403.312	17.610.740
Costo financiero	1.032.891	1.109.375
Comisiones de arrendamiento	871.741	608.328
Nivelación del arrendamiento	2.339.839	637.351
Efecto de conversión de moneda funcional	(620.603)	(3.215.154)
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	30.164.124	24.844.615
Saldo final	US$303.997.864	US$190.369.007

Adquisiciones de Propiedades de Inversión – En la siguiente tabla se resume la actividad de adquisición de propiedades de inversión del Grupo para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios operativos	6	
Área arrendable neta (metros cuadrados)	37.712	
Terrenos adquiridos		
Área de los terrenos (hectáreas)	11,0	5,6
Total edificios que se espera desarrollar	3	1
Total construcción esperada (metros cuadrados)	62.629	25.137
Costo de adquisición:		
Precio de compra de terrenos	US$ 9.264.055	US$8.480.000
Costos de cierre de adquisición de terrenos capitalizados	373.498	448.476
Precio de compra de edificios operativos	25.800.000	
Costos de cierre de adquisición cargados a gastos	655.774	
Total costo de adquisición de propiedades de inversión	US$36.093.327	US$8.928.476

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

12. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS CAUSADOS

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

	2019	2018
Cuentas comerciales por pagar	US$1.640.522	US$747.373
Impuesto al valor agregado	130.992	
Servicios profesionales	119.154	87.360
Impuestos por pagar	703.009	14.281
Retención contratos de construcción	2.360.213	598.691
Intereses y otros costos financieros	1.076.785	636.087
Beneficios de empleados y otras obligaciones	722.746	647.969
Costos de cierre de adquisición de propiedades de inversión	643.306	6.000
Comisiones por arrendamiento	635.980	193.375
Otros	43.605	20.457
Total	US$8.076.312	US$2.951.593

13. ARRENDAMIENTOS

Pasivo por Arrendamiento de Oficinas - El Grupo tiene sus espacios de oficinas arrendados en los cuales el Grupo es el arrendatario, que principalmente califican como arrendamientos operativos, con un promedio ponderado para el plazo de arrendamiento restante de 2,3 años al 31 de diciembre de 2019.

En la siguiente tabla se resumen los pagos de arrendamiento mínimos fijos futuros, excluyendo los costos variables, para los cuales el arrendamiento ha comenzado el 31 de diciembre, con montos para 2019 descontados mediante nuestras tasas de préstamos incrementales para calcular el pasivo por arrendamiento del Grupo:

En Dólares estadounidenses	**2019**
2020	US$107.595
2021	62.197
2022	62.197
2023	55.449
2024	5.868
Total pagos de arrendamiento no descontados	293.206
Menos intereses cargados	(33.871)
Total pasivos por arrendamiento	US$259.435

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

En Dólares estadounidenses	2019
2019	US$107.822
2020	107.822
2021	62.425
2022	62.425
2023	55.620
Posteriormente	5.867
Total pagos de arrendamiento no descontados	401.981
Menos intereses cargados	(55.496)
Total pasivos por arrendamiento	US$346.485

El promedio ponderado del plazo de arrendamiento restante fue de 2,3 y 2,7 años al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. El Grupo no incluye opciones de renovación en el plazo del arrendamiento para calcular el pasivo por arrendamiento, a menos de que el Grupo esté razonablemente seguro de que ejercerá la opción, o el arrendador tenga la capacidad exclusiva de ejercer la opción. La tasa de endeudamiento incremental fue del 7,0% al 31 de diciembre de 2019. El Grupo asignó una tasa de interés garantizada al arrendamiento con base en el plazo del arrendamiento y la moneda en la que se denominó el arrendamiento.

Derecho de Uso de Oficinas - El derecho de uso de oficinas es amortizado en línea recta durante la vigencia del arrendamiento operativo.

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

Ubicación de la Oficina	Plazo de Arrendamiento Original	Plazo Restante al 31 de diciembre de 2019
Costa Rica	3,0 años	1,0 año
Perú	7,0 años	4,2 años
Colombia	7,0 años	3,8 años
Promedio Ponderado	5,0 años	2,3 años

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los derechos de uso del Grupo se componen de la siguiente manera:

	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos brutos:				
Saldo al 31 de diciembre de 2017		US$194.385	US$163.674	US$358.059
Adiciones	US$122.522			122.522
Efecto de conversión de la moneda funcional			(13.385)	(13.385)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	122.522	194.385	150.289	467.196
Efecto de conversión de la moneda funcional			(1.256)	(1.256)

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

Saldo al 31 de diciembre de 2019	122.522	194.385	149.033	465.940
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2017		23.141	29.227	52.368
Adiciones	40.841	27.769	23.544	92.154
Efecto de conversión de la moneda funcional			(4.464)	(4.464)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	40.841	50.910	48.307	140.058
Adiciones	40.840	27.770	21.177	89.787
Efecto de conversión de la moneda funcional			(290)	(290)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	81.681	78.680	69.194	229.556
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	US$ 81.681	US$143.475	US$101.982	US$327.138
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$ 40.841	US$115.705	US$ 79.839	US$236.385

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2019, el Grupo registró un gasto por amortización del derecho de uso por un valor de US$89.787 y US$92.154, respectivamente.

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

14. DEUDA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la deuda del Grupo se compone de la siguiente manera:

Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Vencimiento	Pago Global al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 31 de diciembre de 2019	Capacidad de Préstamo Restante al 31 de diciembre de 2019	Monto pendiente a 31 de diciembre de 2019	Monto pendiente a 31 de diciembre de 2018
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.[1]	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	8 de enero de 2032 refinanciado		LIBOR 1 mes + 578 pb				US$37.966.482
Corporación Financiera Internacional Préstamo A[1]	Perú	US$	Préstamo Hipotecario	15 de julio de 2027, restructurado		LIBOR 6 meses + 525 pb				5.000.000 5.000.000
Corporación Financiera Internacional Préstamo B[1]	Perú	US$	Préstamo Hipotecario	15 de julio de 2027, restructurado		LIBOR 6 meses + 525 pb	US$874.210		US$34.894.226	
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.[1]	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	3 de julio de 2034	US$4.777.434	LIBOR 6 meses + 392 pb, mín. 6,0%	309.814		12.366.269	
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	8 de septiembre de 2034		LIBOR 6 meses + 392 pb, mín. 6,0%			5.500.000	
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	9 de marzo de 2034		LIBOR 6 meses + 359 pb, mín. 6,3%	450.000		12.500.000	
Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	1 de marzo de 2034		LIBOR 6 meses + 359 pb, mín. 6,3%	320.940		4.461.727	
BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	18 de septiembre de 2034		LIBOR 3 meses + 423 pb, sin tasa mín.			2.515.631	
BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo Hipotecario	26 de junio de 2034		LIBOR 3 meses + 423 pb, sin tasa mín.		US$1.000.000	3.527.332	
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.[3]	Costa Rica	CRC	Préstamo Hipotecario	12 de julio de 2032		CR-TBP + 495 pb, sin tasa mín.			941.098	
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.[3]	Costa Rica	CRC	Préstamo Hipotecario	7 de marzo de 2033		CR-TBP + 495 pb, sin tasa mín.			2.209.170	
Banco Nacional de Costa Rica, S.A.[3]	Costa Rica	CRC	Préstamo Hipotecario	11 de diciembre de 2033		CR-TBP + 495 pb, máx. 18%, mín. 9%			4.434.159	
Financiera Internacional Tramo 1[1]	Perú	US$	Préstamo Hipotecario	15 de julio de 2028	4.944.250	LIBOR 6 meses + 525 pb, sin tasa mín.	10.044.989	7.323.000	19.777.000	
Financiera Internacional	Perú	US$	Préstamo Hipotecario	15 de julio de 2030		LIBOR 6 meses + 525 pb, sin		25.900.000		

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

Tramo 2[1]						tasa mín.				
Bancolombia, S.A.[2]	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero de Capital	15 de abril de 2035	US$3.832.610	IBR + 350 pb, sin tasa mín.		US$2.874.458	US$6.707.068	
Total					US$13.530.053		US$11.999.953	US$37.097.458	110.533.680	US$47.966.482
Costo de financiación causado de la deuda a largo plazo									1.076.785	636.087
Costo de emisión de deuda, neto									(2.812.083)	(1.036.889)
Total deuda									108.798.382	47.565.680
Menos: costo financiación causado corriente									(1.076.785)	(636.087)
Menos: parte corriente de deuda a largo plazo									(4.644.742)	(2.145.425)
Total deuda a largo plazo									US$103.076.855	US$44.784.168

MARIA CRISTINA HOLGUIN
TRADUCCIONES
TRADUCTORA OFICIAL

(1) ***Extinción de Deuda*** - En junio de 2019, el Grupo refinanció su préstamo de desarrollo garantizado con Banco Davivienda Costa Rica S.A. y reestructuró el préstamo de desarrollo con Corporación Financiera Internacional (CFI). Como resultado de ello, la diferencia entre la deuda registrada (incluyendo el costo de emisión de la deuda relacionada) y cualquier contraprestación pagada para refinanciar la deuda fue reconocida en resultados. Las tarifas asociadas con la reestructuración de la deuda que cumple con los criterios de modificación, junto con los costos de emisión de deuda no amortizados existentes, son amortizados durante el plazo de la nueva deuda. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo registró una pérdida de US$444.598 relacionada con el refinanciamiento o reestructuración de deuda.

El Grupo refinanció la deuda con Banco Davivienda Costa Rica teniendo como resultado una expansión de la línea de crédito de US$10,6 millones de US$37,4 millones a US$48,0 millones, extendió el plazo por 2,5 años adicionales y redujo la tasa de interés anual en aproximadamente 245 puntos base.

La reestructuración de la deuda con la Corporación Financiera Internacional (CFI) extendió y amplió la línea de crédito garantizada original para incluir el desarrollo de la segunda fase de LatAm Logistic Lima Sur. El proyecto contará con un total de seis edificios que serán desarrollados en dos fases. Los préstamos tienen una capacidad de endeudamiento total de US$53.000.000 y se dividen en dos tramos correspondientes a cada fase de desarrollo.

- **Tramo 1** - El préstamo es para el financiamiento de la fase 1. El préstamo tiene una capacidad de endeudamiento total de US$27.100.000 y devenga intereses únicamente hasta el 15 de enero de 2020 con un pago global de US$6.775.000 al vencimiento el 15 de julio de 2028. El préstamo devenga una comisión de compromiso del 1% anual sobre los montos no prestados hasta el 15 de julio de 2020.

- **Tramo 2** - El préstamo es para el financiamiento de la fase 2. El préstamo tiene una capacidad de endeudamiento total de US$25.900.000 y devenga intereses únicamente hasta el 15 de enero de 2022 con un pago global de US$6.475.000 al vencimiento el 15 de julio de 2030. El préstamo devenga una comisión de compromiso sobre los montos no prestados hasta el 15 de julio de 2022 de la siguiente manera:

    - 16 de junio de 2019 - 31 de diciembre de 2019 – 0,50% sobre el monto no prestado.
    - 1 de enero de 2020 - 30 de junio de 2021 - 1,00% sobre el monto no prestado.
    - 1 de julio de 2021 - 15 de enero de 2022 - 1,50% sobre el monto no prestado.

De acuerdo con el contrato de préstamo, el Grupo debe mantener una cuenta de garantía en efectivo como garantía del capital durante el período de construcción y arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene efectivo restringido de US$10.044.989 y US$10.024.054, respectivamente, en la cuenta de garantía en efectivo.

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

(2) ***Arrendamiento Financiero de Capital*** - El 8 de noviembre de 2019, el Grupo celebró un contrato de arrendamiento financiero de capital con Bancolombia S.A. para el financiamiento del edificio 400 en Latam Logistic Park Calle 80. El contrato de arrendamiento financiero de capital total es de US$9.581.525 (COP$31.400 millones). El 19 de diciembre de 2019, Bancolombia S.A. desembolsó el 70% o US$6.707.068 (COP$21.980 millones) del arrendamiento financiero de capital. El 30% restante o US$2.874.458 (COP$9.420 millones) será desembolsado al momento de la transferencia del título de propiedad del edificio 400 a Bancolombia S.A. La administración espera transferir la propiedad a Bancolombia S.A. en abril de 2020. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años comenzando con la transferencia del edificio 400 a Bancolombia S.A. y tiene un pago global del 40% (US$3.832.610/COP$12.560 millones) al final del contrato. Los pagos de capital comenzarán una vez que el título de la propiedad haya sido transferido a Bancolombia S.A. El contrato de arrendamiento financiero de capital tiene una tasa de interés anual de 350 puntos base sobre IBR y tiene una comisión de compromiso del 0,4% sobre los montos no desembolsados.

(3) ***Asunción de Deuda*** - El 16 de diciembre de 2019, el Grupo asumió tres deudas hipotecarias denominadas en colones costarricenses como parte de la adquisición de una propiedad de inversión. Los préstamos ascendieron a CRC 4.775.889.587 (US$8.284.427). La deuda fue cancelada el 27 de enero de 2020 y sustituida por una nueva deuda denominada en dólares estadounidenses por un valor de US$8.200.000 con el Banco Nacional de Costa Rica, S.A. En la Nota 24-Eventos Posteriores se encuentra más información sobre la nueva deuda denominada en dólares estadounidenses.

Vencimientos de Deuda a Largo Plazo - Los pagos de capital programados adeudados de la deuda del Grupo para cada ejercicio hasta el período finalizado el 31 de diciembre de 2024, y en lo sucesivo, fueron los siguientes al 31 de diciembre de 2019:

Vencimiento:	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero de Capital	Total
2020	US$4.546.844	US$97.898	US$4.644.742
2021	4.962.077	152.869	5.114.946
2022	5.329.810	162.010	5.491.820
2023	5.724.955	170.287	5.895.242
2024	6.148.598	177.670	6.326.268
Posteriormente	77.114.328	5.946.334	83.060.662
Total	US$103.826.612	US$6.707.068	US$110.533.680

Costo de Financiamiento - En la siguiente tabla se resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de línea de financiamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

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

	2019		2018	
	Promedio Ponderado de la Tasa de Interés(1)	Valor Pendiente	Promedio Ponderado de la Tasa de Interés(1)	Valor Pendiente
Préstamo Hipotecario	7,0%	US$103.826.612	8,5%	US$47.966.482
Arrendamiento Financiero de Capital	7,6%	6.707.068		
Total	7,0%	US$110.533.680	8,5%	US$47.966.482

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

En la siguiente tabla se resumen los componentes de los gastos por intereses para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Gasto por intereses bruto	US$ 5.322.325	US$ 3.568.128
Comisiones de compromiso brutas	206.517	182.500
Amortización de costos de emisión de deuda	228.118	98.904
Total costo de financiación antes de capitalización	5.756.960	3.849.532
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(1.032.891)	(1.109.375)
Costo de financiación neto	US$ 4.724.069	US$ 2.740.157
Total efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$ 5.088.144	US$ 3.521.079

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	2018
Saldo inicial	US$ 44.784.168	US$37.608.675
Préstamos de deuda bancaria garantizados	101.538.760	9.220.469
Rembolsos de deuda bancaria garantizados	(38.943.296)	(594.276)
Pérdida en extinción de deuda	US$444.598	
Costos de préstamo incurrido	(2.476.176)	US$ (9.804)
Amortización de costos de préstamo	228.118	98.904
Cambio en parte corriente de deuda a largo plazo	(2.499.317)	(1.539.800)
Saldo final	US$103.076.855	US$44.784.168

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

Compromisos de Deuda Financiera - Los préstamos descritos anteriormente están sujetos a determinadas obligaciones de hacer, las cuales incluyen, entre otros, (i) la presentación de información financiera; y (ii) el mantenimiento de la existencia corporativa, la garantía mobiliaria sobre las propiedades sujetos al préstamo y el seguro correspondiente a dichas propiedades. Además, los préstamos están sujetos a determinadas obligaciones de no hacer que restringen la capacidad de la sociedad de responsabilidad limitada para, entre otros asuntos, incurrir en endeudamiento adicional o crear gravámenes adicionales sobre las propiedades sujetas a los préstamos, modificar su estructura corporativa, efectuar ciertos pagos restringidos, llevar a cabo ciertas transacciones con afiliadas y modificar ciertos contratos relevantes.

Los préstamos contienen, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: (i) impago; (ii) declaraciones falsas; (iii) incumplimiento de los compromisos; (iv) incapacidad para pagar las deudas en general a su vencimiento; (v) cualquier evento de quiebra o insolvencia; (vi) enajenación de las propiedades en cuestión; o (vii) cambio de control de las propiedades en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo se encontraba en cumplimiento con todos sus compromisos.

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.

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

b. ***Capital Pagado Adicional*** - Durante 2019 y 2018, el Grupo recibió capital pagado adicional en efectivo por un monto de US$38.700.000 y US$21.500.000, respectivamente, de sus accionistas. Dichos pagos fueron aprobados por todos los miembros de la Junta Directiva de Latam Logistic Properties, S.R.L.

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 2019 y 2018:

		Porcentaje de Propiedad		Participación Minoritaria		Total Activos		Total Pasivos	
Sociedad	País	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Latam Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50%	50%	US$7.858.285	US$8.005.475	US$31.589.900	US$22.755.681	US$15.823.318	US$6.744.617

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, las utilidades (pérdidas) netas atribuibles a la participación minoritaria ascendieron a US$(147.190) y US$3.505.475, respectivamente.

18. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2019	2018
Costo de personal	US$2.641.780	US$2.327.222
Honorarios de servicios y profesionales	847.885	728.813
Gastos de oficina	249.336	220.713
Cargos por servicios bancarios	41.042	33.935
Otros	561.041	419.080
	US$4.341.084	US$3.729.763

19. OTROS GASTOS

Los otros gastos son los siguientes:

	2019	2018
Comisión de supervisión de deuda	US$13.000	US$27.000
Otros costos que incrementan la deuda	101.639	80.047
Costos de negociaciones muertas	51.808	
Costos de cierre de adquisición de edificios estabilizados	655.774	
	US$822.221	US$77.047

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

20. 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 2019 y 2018, las tasas impositivas aplicadas por las subsidiarias fueron las siguientes:

	2019	2018
(1) Costa Rica	30%	30%
(2) Colombia	33%	33%
Perú	29,5%	29,5%

(1) De acuerdo con las reformas introducidas a la Ley del Impuesto sobre la Renta de Costa Rica, mediante la reforma tributaria en virtud de la Ley No. 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, vigente a partir del 1 de julio de 2019; se indica que las subsidiarias costarricenses del Grupo que poseen activos inmobiliarios se encuentran dentro del marco regulatorio para pagar impuestos en de conformidad con el Capítulo I.- Impuesto sobre la Renta, sobre los ingresos netos gravables devengados durante el ejercicio. El Grupo no tiene una revisión tributaria en curso ante las Autoridades Tributarias de Costa Rica. El Grupo está realizando todas las diligencias gestiones necesarias para subsanar cualquier error formal derivado de las interpretaciones dentro de la Administración Tributaria de Costa Rica, con respecto al cambio de las nuevas disposiciones regulatorias, el régimen del Capítulo XI, ingresos del capital inmobiliario.

(2) 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 2019 y 2018, el impuesto sobre la renta por operaciones continuas fue el siguiente:

	2019	2018
Gasto por impuestos sobre la renta	US$917.350	US$140.814
Gasto por impuestos sobre la renta diferido	7.312.871	8.222.475
Total	US$8.230.221	US$8.363.289

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 de 2019 y 2018, el Grupo reconoció US$180.483 (2018: US$135.228) en gastos por retención en la fuente en el gasto por impuesto sobre la renta y pagó US$147.720 (2018: US$147.603) en retenciones en la fuente relacionadas con comisiones intragrupo.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 pagó US$423.092.

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

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

	2019	2018
Utilidades antes de impuestos de operaciones continuas	US$30.096.852	US$24.719.866
Gasto por impuestos sobre la renta calculado al promedio ponderado de la tasa impositiva al 14,5% (2018: 25,3%)	US$4.360.189	US$6.253.896
Ingresos o ganancias no gravables	(3.479.868)	(6.117.689)
Impuesto atribuible a cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7.011.400	9.326.692
Efecto de pérdidas fiscales y diferencias temporarias	338.500	(1.1075.574)
Total	US$ 8.230.221	US$ 8.363.289

Impuestos Diferidos - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	2019	2018
Saldo al inicio del ejercicio	US$1.638.732	US$477.453
Beneficios de empleados	(12.927)	41.740
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	2.247.242	1.112.472
Reserva de valoración de pérdidas operativas netas	(2.331.078)	
Otros devengos	(181.385)	61.959
Efecto de conversión de moneda funcional	(12.223)	(23.778)
Pérdida cambiaria no realizada	16.196	(31.114)
Saldo al final del ejercicio	US$1.364.557	US$1.638.732

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

	2019	2018
Saldo al inicio del ejercicio	US$17.841.882	US$ 9.019.118
Impuesto atribuible a cambio en valor razonable de propiedades de inversión	7.011.400	8.761.917
Otros devengos	60.353	111.954
Efecto de conversión de moneda funcional	(9.717)	(51.107)
Saldo al final del ejercicio	US$24.903.918	US$17.841.882

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

21. SALDO Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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%. En junio de 2019, el Grupo aumentó el préstamo por cobrar de Latam Logistics Investments LLC a US$3.015.000 y prorrogó el plazo del préstamo hasta el 31 de diciembre de 2023.

Las principales transacciones con compañías afiliadas para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	2019	2018
Ingresos por intereses – Latam Logistics Investments LLC	US$248.385	US$199.500
Ingresos por intereses – JREP I Logistics Acquisition L.P.	US$	US$148.913

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos pendientes de pago de partes relacionadas son los siguientes:

	2019	2018
Cuentas por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$3.556.935	US$2.583.550

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y GESTIÓN DE RIESGOS

22.1 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.

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

	Notas	31 de diciembre de 2019 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$26.200.871		US$ 26.200.871	US$ 26.200.871
Cuentas por cobrar	8	4.794.370		4.794.370	4.794.370
Otros activos	9	5.618.100		5.618.100	5.618.100
Deudas de afiliadas	21	3.556.935		3.556.935	3.556.935
Efectivo restringido	14	12.055.578		12.055.578	12.055.578
Total activos financieros		US$52.225.854	US$	US$ 52.225.854	US$ 52.225.854
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y devengos	12		US$8.076.312	US$8.076.312	US$8.076.312
Pasivo por arrendamiento	13		259.435	259.435	259.435
Depósitos de garantía	15		743.655	743.655	743.655
Deuda a largo plazo	14		107.721.597	107.721.597	107.721.597
Total pasivos financieros		US$	US$116.800.999	US$116.800.999	US$116.800.999

(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.

	Notas	31 de diciembre de 2018 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	2.236.017		2.236.017	2.236.017
Deudas de afiliadas	21	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$32.699.513	US$	US$32.699.513	US$32.699.513
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y devengos	12		US$ 2.951.593	US$ 2.951.593	US$ 2.951.593
Pasivo por arrendamiento	13		346.485	346.485	346.485
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$50.924.799	US$50.924.799	US$50.924.799

(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.

22.2 Gestión de Riesgos Financieros

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

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez

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

- 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	2019	2018
Efectivo	7	US$26.200.871	US$12.943.682
Cuentas por cobrar	8	4.794.370	3.739.869
Deudas de afiliadas	21	3.556.935	2.583.550
Otros activos	9	5.618.100	2.236.017
Efectivo restringido	14	12.055.578	11.196.395
		US$52.225.854	US$32.699.513

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.

   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.

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

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 2019	Nota	Valor en Libros	Flujos de Caja Contractuales Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y devengos	12	US$8.076.312	US$8.076.312	US$8.076.312
Pasivo por arrendamiento	13	259.435	293.306	107.595
Depósitos de garantía	15	743.655	743.655	41.093
Deuda a largo plazo	14	107.721.567	110.533.680	4.644.742
		US$116.800.999	US$119.646.953	US$12.869.742

31 de diciembre de 2018	Nota	Valor en Libros	Flujos de Caja Contractuales Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y devengos	12	US$ 2.951.593	US$ 2.951.593	US$2.951.593
Pasivo por arrendamiento	13	346.485	401.981	107.822
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$50.924.799	US$52.017.184	US$5.227.640

Los pagos mínimos por arrendamiento del Grupo se detallan en la Nota 4.

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$).

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

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

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.

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 2019				
	Colones Costarricenses	Pesos Colombianos	Soles Peruanos	Dólares Estadounidenses	Total
Efectivo	US$ 69.005	US$ 5.271.896	US$87.765	US$ 20.772.205	US$ 26.200.871
Cuentas por cobrar	26.369	347.148	3.044.917	1.375.936	4.794.370
Deudas de afiliadas				3.556.935	3.556.935
Otros activos	46.660	3.284.521	185.991	2.100.928	5.618.100
Derecho de uso de arrendamientos		US$ 79.839		US$156.546	US$236.385
Efectivo restringido				12.055.578	12.055.578
Subtotal	US$ 142.034	8.983.404	US$3.318.673	40.018.128	52.462.239
Cuentas por cobrar y devengos	(740.680)	(1.713.034)	(90.225)	(5.532.373)	(8.076.312)
Pasivo por arrendamiento		(88.798)		(170.637)	(259.435)
Depósitos de garantía				(743.655)	(743.655)
Deuda a largo plazo		(6.662.514)		(101.059.083)	(107.721.597)
Subtotal	(740.680)	(8.464.346)	(90.225)	(107.505.748)	(116.800.999)
Neto	US$(598.646)	US$ 519.058	US$3.228.448	US$(67.487.620)	US$(64.338.760)

	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)

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 2009

	Tasa Promedio	
	2019	2018
Colones Costarricenses	¢583,01	¢576,98
Soles Peruanos	S/3.335	S/3.283
Pesos Colombianos	COP$3.279,14	COP$2.956,43

	Fecha de Reporte			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	2019	2018	2019	2018
Colones Costarricenses	¢570,09	¢604,39	¢576,49	¢611,75
Soles Peruanos	S/3.311	S/3.369	S/3.317	S/3.379
Pesos Colombianos	COP$3.277	CO$P3.250	COP$3.277	COP$3.250

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10% del dólar estadounidense frente a las monedas locales de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2018.

31 de diciembre de 2019	Fortalecimiento	Debilitamiento
Resultados	US$314.886	US$(314.886)
Patrimonio	US$314.886	US$(314.886)

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

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 2019 y 2018 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 2018.

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 2019	1%	2%
Aumento en la tasa de interés	14	US$110.533.680	US$(1.105.337)	US$(2.210.674)
Disminución en la tasa de interés	14	US$110.533.680	US$408.115	US$816.229

	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

23. ACUERDO DE COMPROMISO

En octubre de 2019, el Grupo celebró un contrato de compromiso *forward* para adquirir una propiedad logística Clase A totalmente ocupada y recientemente desarrollada de 8.550 metros cuadrados en Costa Rica por una inversión total de US$7,8 millones, incluyendo costos de cierre. La propiedad está siendo desarrollada actualmente por un desarrollador local y está ubicada en el submercado Coyol de San José, Costa Rica. Se espera que el edificio sea adquirido en el momento de la entrega en el cuarto trimestre de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo pagó un primer depósito de US$752.400 por la adquisición de la propiedad. El Grupo se ha comprometido a pagar un segundo depósito de US$752.400 en el segundo trimestre de 2020 y pagará el precio de compra restante al momento de la transferencia del título de propiedad.

24. EVENTOS POSTERIORES

La administración del Grupo 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:

- ***Deuda*** -

  - El 27 de enero de 2020, el Grupo retiró el préstamo denominado en colones costarricenses (¢) por un valor de ¢4.779.644.832 (US$8.284.287) con el Banco Nacional de Costa Rica y suscribió un nuevo préstamo denominado en dólares estadounidenses por un valor de US$8.200.000 con el Banco Nacional de Costa Rica. El nuevo préstamo denominado en dólares estadounidenses tiene una tasa de interés fija del 6,50% durante los primeros dos años y 495 puntos base sobre la tasa LIBOR a 6 meses después del segundo año. El préstamo denominado en dólares estadounidenses vence el 27 de enero de 2035 y tiene un período de amortización de quince años.

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

- El 18 de febrero de 2020, el Grupo celebró un contrato de arrendamiento financiero de capital denominado en pesos colombianos (COP) por un valor de COP$27.600 millones (US$8.421.978) con Bancolombia S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 600 en el Parque Logístico Latam Calle 80. El arrendamiento financiero de capital tiene una tasa de interés igual al IBR +350 puntos base, comisiones de compromiso del 0,4% sobre el monto no prestado y tiene un plazo de quince años con un pago global del 40% al vencimiento. El 1 de junio de 2020, el Grupo recibió el 34% (COP$9.380 millones/US$2.863.473) de la línea de financiamiento del arrendamiento financiero y recibirá el resto en el momento de la transferencia del título de propiedad.

- ***Arrendamiento*** -

  - **Perú** - En febrero de 2020, el Grupo arrendó 2.896 metros cuadrados para obtener la ocupación total del edificio 100 del Parque Logístico LatAm Lima Sur. En enero de 2020, el Grupo pre-arrendó 4.562 metros cuadrados (26,0% del edificio total) del edificio 300 en LatAm Logistic Park Lima Sur. Se espera que el edificio 300 sea entregado durante el tercer trimestre de 2020.

  - **Colombia** - En marzo de 2020, el Grupo pre-arrendó, en virtud de un contrato de arrendamiento a la medida, 26.380 metros cuadrados con un minorista local para la construcción de su nuevo centro de distribución en LatAm Logistic Park Calle 80. La entrega de la construcción está programada para el segundo trimestre de 2021.

- ***Adquisiciones*** -

  - En febrero de 2020, el Grupo celebró un acuerdo de compraventa para adquirir 11.300 metros cuadrados de una propiedad logística Clase A completamente ocupada en Costa Rica por una inversión total de US$10,7 millones, incluyendo costos de cierre. La propiedad fue desarrollada por un desarrollador local y está ubicada en el submercado Coyol de San José, Costa Rica. Se espera que el edificio sea adquirido en el segundo trimestre de 2020.

  - El 5 de mayo de 2020, el Grupo pagó el segundo depósito programado de US$752.400 de conformidad con el contrato de compromiso *forward* para adquirir una propiedad logística Clase A de nuevo desarrollo con un área de 8.550 metros cuadrados completamente ocupado en Costa Rica por una inversión total de US$7,8 millones, incluyendo costos de cierre.

  - **COVID-19** - En diciembre de 2019, se informó que el COVID-19 había aparecido en Wuhan, China y ha seguido extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales han caracterizado al COVID-19 como una pandemia. El brote del COVID-19 ha afectado los mercados financieros y el impacto final en las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes actuales y potenciales de nuestras instalaciones logísticas pueden verse afectados negativamente

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

por la disminución de la actividad económica, lo que a su vez podría perturbar temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en el Grupo. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, no podemos predecir hasta qué punto el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción de los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

Al 1 de junio de 2020, el 63,1 por ciento de nuestros clientes sobre una base del área rentable neta había solicitado un alivio temporal del canon de arrendamiento. Esos clientes provienen principalmente del sector de electrodomésticos, automotriz, construcción y bienes de consumo no esenciales. Nuestros clientes también pueden solicitar, pero no necesariamente recibir, una exención de los pagos de los cánones de arrendamiento. Habíamos revisado todas las solicitudes y, si existía evidencia de dificultades financieras, el Grupo proporcionó un alivio que es de beneficio mutuo para el cliente y para el Grupo. La mayoría de las exenciones de arrendamiento otorgadas se componen de aplazamientos de tres meses de los pagos del canon de arrendamiento con un programa de pago de arrendamiento dentro de los siguientes doce meses. Con el fin de satisfacer las necesidades de alivio del canon arrendamiento de nuestros clientes, el Grupo recibió un alivio del servicio de la deuda equivalente al 51 por ciento de los beneficios del arrendamiento otorgados por nuestros socios bancarios.

Al 1 de junio de 2020, el Grupo había otorgado descuentos por alivio de arrendamiento solicitados por un total del 1,9 por ciento de los ingresos anuales estimados del Grupo. Las exenciones de arrendamiento en virtud de los pagos de cánones de arrendamiento diferidos con un programa de reembolso representaron el 9,6 por ciento de los ingresos anuales estimados del Grupo.

Dada la demora inherente en las entregas relacionadas con las paradas de construcción como resultado de la pandemia del COVID-19, esperamos que los desarrollos especulativos y de construcción comiencen a desacelerarse en los próximos trimestres.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su emisión por la administración del Grupo el 1 de junio de 2020 y deben ser avalados por la Junta Directiva del Grupo. Los detalles de las políticas contables del Grupo se incluyen en la Nota 3.

*****

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