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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Introducción

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S. de R.L. y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera consolidada de Latam Logistic Properties, S. de R.L. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

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

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error no relacionado con fraude.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deloitte.

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

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

Lic. Jorge Andrés Barboza Hidalgo - C.P.A. No.5079
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2021
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

3 de marzo de 2021

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US$ 15,458,803	US$ 26,200,871
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	1,566,783	904,518
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21		2,796,410
Otros activos circulantes	9	6,610,536	5,618,100
Total de activo circulante		23,636,122	35,519,899
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar a arrendatarios - largo plazo	8	6,178,303	3,889,852
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	21	5,027,735	760,525
Derecho de uso por arrendamiento	2i, 13	237,341	236,385
Propiedades de inversión	2j, 11	364,307,039	303,997,864
Transporte, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	561,928	526,319
Impuesto diferido activo	20	1,323,723	1,364,557
Efectivo restringido	14	7,744,696	12,055,578
Total de activo no circulante		385,380,765	322,831,080
TOTAL		US$409,016,887	US$358,350,979
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2e, 2m, 2n, 12	US$ 14,234,571	US$ 8,076,312
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 13	102,465	92,360
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 14	11,554,427	4,644,742
Total de pasivo circulante		25,891,463	12,813,414
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 14	115,137,434	103,076,855
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 13	160,149	167,075
Impuesto diferido pasivo	20	31,650,590	24,903,918
Depósitos en garantía	15	942,954	743,655
Total de pasivo no circulante		147,891,127	128,891,503
Total de pasivo		173,782,590	141,704,917
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2o, 16a	100	100
Aportación adicional de capital	16b	168,142,696	156,342,696
Utilidades acumuladas		49,606,841	55,698,198
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(6,011,513)	(3,253,217)
Capital atribuible a propietarios		211,738,124	208,787,777
Participación no controladora	2f, 17	23,496,173	7,858,285
Total de capital contable		235,234,297	216,646,062
Total		US$409,016,887	US$358,350,979

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2020	2019
INGRESOS:	2p		
Ingresos por rentas	4	US$ 18,915,908	US$ 11,125,275
Ingresos por comisiones de desarrollo		165,120	9,178
Total de ingresos		19,081,028	11,134,453
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos operativos de propiedad de inversión	5	2,635,926	1,235,673
Generales y administrativos	18	4,463,030	4,341,084
Total de costos y gastos operativos		7,098,956	5,576,757
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:			
Valuación en Propiedades de Inversión	11	(1,857,161)	30,164,124
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 21	320,800	248,385
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	13	(21,048)	(21,436)
Pérdida por vencimiento de deuda	14		(444,598)
Amortización de derecho de uso	13	(95,041)	(89,787)
Depreciación y amortización	10	(111,256)	(82,073)
Perdida cambiaria		(567,458)	173,975
Otros ingresos		128,919	136,856
Otros gastos	19	(824,013)	(822,221)
Gastos por intereses	2s, 14	(6,631,558)	(4,573,378)
Amortización de costo financiero diferido	14	(250,988)	(150,691)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS		2,073,268	30,096,852
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 20	(7,858,545)	(8,230,221)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		(5,785,277)	21,866,631
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:			
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(2,758,296)	(593,049)
TOTAL DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL PERÍODO		US$ (8,543,573)	US$ 21,273,582
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO ATRIBUIBLE A:			
Propietarios del Grupo		US$ (6,091,357)	US$ 22,013,821
Participaciones no controladoras	2f, 17	306,080	(147,190)
Total		US$ (5,785,277)	US$ 21,866,631
TOTAL DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Propietarios del Grupo		US$ (8,849,653)	US$ 21,420,722
Participaciones no controladoras		306,080	(147,190)
Total		US$ (8,543,573)	US$ 21,273,582

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Atribuible a los Propietarios de Capital de la Sociedad Controladora						
	Notas	**Capital Social**	**Aportación Adicional de Capital**	**Utilidades Acumuladas**	**Ajuste por Conversión de Estados Financieros**	**Capital Atribuible a Propietarios**	**Participación no Controladora**	**Total del Capital Contable**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	16a	US$100	US$117,642,696	US$33,684,377	US$(2,660,168)	US$148,667,005	US$ 8,005,475	US$156,672,480
Pérdida neta del período				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 de resultado integral del período				22,013,821	(593,049)	21,420,772	(147,190)	21,273,582
Aportación adicional de capital	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$216,646,062
Utilidad neta del período				US$ (6,091,357)		US$ (6,091,357)	US$ 306,080	US$ (5,785,277)
Ajuste por conversión de estados financieros					US$(2,758,296)	(2,758,296)		(2,758,296)
Total de la pérdida integral del período				(6,091,357)	(2,758,296)	(8,849,653)	306,080	(8,543,573)
Aportación adicional de capital	16b		US$ 11,800,000			11,800,000	15,631,808	27,431,808
Distribuciones	16b						(300,000)	(300,000)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	16a	US$100	US$168,142,696	US$49,606,841	US$(6,011,513)	US$211,738,124	US$23,496,173	US$235,234,297

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad (pérdida) neta		US$ (5,785,277)	US$ 21,866,631
Ajustes por:			
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas		(2,611)	
Valuación de propiedades de inversión	11, 19	1,857,161	(30,164,124)
Costos de cierre de propiedades de inversión		394,398	655,774
Ganancia cambiaria no realizada		245,944	(4,652)
Ganancia disposición de activos fijos			(826)
Pérdida por vencimiento de deuda	14		444,598
Impuesto sobre la renta diferido	20	6,907,025	7,312,871
Impuesto sobre la renta causado	20	951,520	917,350
Nivelación de rentas	2p	(4,882,250)	(2,339,839)
Amortización de incentivos para rentas	19	29,993	15,829
Gastos por cuentas incobrables	8	436,010	91
Amortización de derechos de uso	13	95,041	89,787
Depreciación, amortización y bajas	10	111,256	82,073
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	13	21,048	21,436
Intereses ganados por Afiliadas		(320,800)	(248,385)
Amortización de costos de financiamiento diferido		250,988	150,691
Gastos por intereses		6,631,558	4,573,378
Cambios en capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	8	(3,309,163)	(1,012,034)
Otros activos	9	(270,393)	(198,297)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	731,252	496,185
Depósitos en garantía	15	199,299	46,457
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		4,291,999	2,705,064
Impuesto sobre la renta pagado	9, 20	(1,041,790)	(606,044)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		3,250,209	2,099,020
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Alta de propiedad de inversión, que incluye costos de cierre de adquisiciones	11	(53,744,213)	(79,949,531)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9	(831,500)	(752,400)
Deuda con Afiliadas	21	(1,150,000)	(725,000)
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	11	(172,253)	(183,434)
Disposición de activo fijos			3,291
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(55,897,966)	(81,607,074)

(Continúa)

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Contribuciones de capital		US$ 11,800,000	US$ 38,700,000
Contribuciones de capital con partes no controladas		15,631,808	
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	13	(300,000)	
Deuda a largo plazo por préstamos	14	(90,341)	(86,015)
Pago de deuda a largo plazo	14	31,050,974	101,538,759
Efectivo restringido	14	(12,125,323)	(38,943,296)
Efectivo pagado por obtención de deuda	14	4,311,400	(859,183)
Intereses y comisiones por compromisos pagados	14	(7,227,342)	(5,088,144)
Costo de financiamiento de arrendamientos pagado	13	(931,529)	(2,439,791)
		(21,048)	(21,436)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		42,098,599	92,800,894
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO EN EFECTIVO		(10,549,158)	13,292,840
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		26,200,871	12,943,682
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		(192,910)	(35,651)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		US$ 15,458,803	US$ 26,200,871

(Concluye)

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

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.R.L. ("el Grupo") se constituyó bajo las leyes de la República de Panamá el 4 de mayo de 2015. Los estados financieros consolidados del Grupo por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, incluyen los estados financieros del Grupo y sus Subsidiarias (conjuntamente referidos como "el Grupo" e individualmente como "entidades del Grupo"). El Grupo es urbanizador, propietario y operador de propiedad industrial enfocada en instalaciones logísticas para almacenes en Colombia, Perú y Costa Rica.

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

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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes en el mercado consideran esas características al fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para fines de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros consolidados se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de Latam Logistic Properties, S.R.L. y Subsidiarias, a excepción de las subsidiarias colombianas de Latam Logistic COL OpCo, S.A.S., Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S y Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S., para las cuales la moneda funcional es el peso colombiano. Las diferencias de tipo de cambio originadas a partir de la liquidación de activos y pasivos denominados en moneda extranjera y del ajuste de saldos en la fecha de cierre se registran con respecto a los ingresos del período en el que se produjeron. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	2020	**2019**
Colón costarricense	¢ 617,30	¢ 576,49
Sol peruano	S/ 3,621	S/ 3,317
Peso colombiano	COP3,433	COP3,277

c. ***Moneda Extranjera*** -

- **Operaciones en Moneda Extranjera** - Las operaciones en divisas extranjeras se convierten a las respectivas monedas funcionales de las entidades del Grupo a tipos de cambio en las fechas de las operaciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en divisas extranjeras se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que se miden a valor razonable en una moneda extranjera se convierten en la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera se convierten al tipo de cambio en la fecha de la operación. Las diferencias en moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.

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

  Las diferencias en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral (ORI) y se acumulan en una partida separada en la sección de capital en "Ajuste por conversión de estados financieros" (ACEF), excepto en la medida en que la diferencia de la conversión se asigne a la participación no controladora. Cuando una operación extranjera se elimina en su totalidad o parcialmente de tal manera que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el monto acumulado en la cuenta TRFS relacionada con esa operación extranjera se reclasifica a resultados como parte de la ganancia o pérdida en la eliminación. Si el Grupo dispone de parte de su participación en una subsidiaria, pero mantiene el control, la proporción pertinente del monto acumulado se resigna a participaciones no controladoras. Cuando el Grupo dispone solo de una parte de una asociada mientras mantiene una influencia significativa, la proporción relevante del monto acumulado se reclasifica a resultados.

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

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

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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

- **Incertidumbres sobre Supuestos y Estimaciones** - La información acerca de incertidumbres sobre supuestos y estimaciones que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se incluyen en las notas de los estados financieros consolidados.

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

- **Propiedades de Inversión** – Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo y posteriormente medidas al valor razonable.

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

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

- Tiene el poder sobre la inversión;

- Está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad y

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Entidades	País	Participación	
			Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
	Latam Logistic Property Holdings LLC	United States	100%	100%
	Latam Logistic COL HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic CR HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
(2)	Latam Logistic CR HoldCo II, S de R.L.	Panamá	n/a	100%
(1)	Latam Logistic Pan HoldCo S de R.L.	Panamá	100%	100%
(3)	Latam Logistic PAN PropCo Pacora I, S. de R.L.	Panamá	n/a	100%
	Latam Logistic Pan Holdco El Coyol II S de R.L.	Panamá	50%	50%
(3)	Latam Logistic Pan Holdco Atenas S de R.L.	Panamá	n/a	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Cedis Rurales S de R.L.	Panamá	100%	100%
(3)	Latam Logistic Pan Holdco Bodegas El Coyol 3, S de R.L.	Panamá	n/a	100%
	LatAm Logisitic PAN HoldCo San Joaquin I S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Oficinas San Joaquin Heredia, S.R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Verbena I S de RL	Panamá	47.6%	n/a
	Latam Logistic Pan Holdco Verbena II S SRL.	Panamá	47.6%	n/a
	Latam Logistic Pan Holdco Santiago I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Santo Domingo, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Medellin I, S.R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Pedregal Panamá S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Propco Pedregal Panamá S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic PER OpCo, S.R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin I, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin II, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin III, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Parque Logístico Callao S.R.L	Perú	40%	n/a
(5)	Latam Logistic COL OpCo, S.A.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S.	Colombia	100%	n/a
	Latam Logistic CR OpCo, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
(2)	Latam Logistic CR PropCo Heredia I LLPH, S.R.L.	Costa Rica	n/a	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%
(3)	Latam Propco Bodegas Aurora S de RL	Costa Rica	n/a	100%
	Latam Propco Bodegas San Joaquin S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
(3)	Latam Logistic Propco Atenas I, S. de R.L.	Costa Rica	n/a	100%
(3)	Latam Logistic Propco Bodegas Siquiares III S de R.L.	Costa Rica	n/a	100%
	Latam Logistic Propco Cedis Rurales Costa Rica S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	3102784433 SRL	Costa Rica	23.8%	n/a
(4)	Latam Logistic Propco Ciruelas IV S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic CR Zona Franca, S. de R.L.	Costa Rica	100%	100%

(1) Anteriormente conocida como Latam Logistic PAN OpCo, S. de R.L.
(2) Entidades liquidadas durante 2020.
(3) Entidades fusionadas con otras subsidiarias
(4) Anteriormente conocida como Latam Logistic Propco Oficinas San Joaquin Heredia, S.R.L.
(5) Anteriormente conocida como Latam Logistic COL OpCo, S.A.S.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

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

ii. *Instrumentos de Deuda Clasificados a Valor Razonable a Través de Otros Resultados Integrales* - La deuda bancaria del Grupo se clasifica a valor razonable a través de otros resultados integrales. La deuda bancaria se mide inicialmente a valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de esta deuda bancaria

como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver abajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver abajo) e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en resultados. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estas deudas bancarias se reconocen en otros resultados integrales o acumulados bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estas deudas bancarias son desconocidas, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

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

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

i. *Incremento Significativo en el Riesgo Crediticio* - Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Grupo, obtenidas de informes de expertos

económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Grupo.

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

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

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

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

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

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

- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,

- El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y

- Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para un contrato de garantía financiera, donde el Grupo está obligado a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión

de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre, menos cualquier monto que el Grupo espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

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

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados por todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de posición financiera. El Grupo registra una provisión para posibles pérdidas si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo registró una provisión para cuentas por cobrar de cobro dudoso de US$545,309 y US$109,299, respectivamente.

Baja de Activos Financieros - El Grupo da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Grupo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

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

Pasivos Financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se

aplica el enfoque de participación continua y los contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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

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

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

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros, o ambos, que se administra y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión del Grupo, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

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

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

Cuando el Grupo intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda por otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Grupo considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier cuota pagada neta de cualquier cuota recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10 por ciento diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el valor en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Instrumentos Financieros Derivados - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k. ***Activos Mantenidos para Venta*** - Los activos no circulantes o grupos de activos que comprenden activos y pasivos, se clasifican como mantenidos para venta si su recuperación es altamente probable principalmente a través de su venta en lugar de su uso continuo.

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

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

l. ***Deterioro*** -

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

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

  - Incumplimiento o morosidad por parte de un deudor;
  - Reestructuración de una cantidad debida al grupo en condiciones que no consideraría de otra manera;
  - Indicaciones de que un deudor o emisor entrará en bancarrota;
  - Cambios adversos en el estado del pago de prestatarios o emisores;
  - Desaparición de un mercado activo para un valor debido a dificultades financieras, o
  - Datos observables que indican que hay una disminución cuantificable de los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

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

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

  Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros de un activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Las

pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen perspectivas realistas de recuperación del activo, los importes pertinentes se cancelan. Si el monto de pérdida por deterioro disminuye posteriormente y la disminución puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurre después de que se reconociera el deterioro, entonces la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o. ***Capital Contable*** -

Capital Social - El capital social se clasifica como capital contable. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de acciones ordinarias se reconocen como una deducción del capital contable, neto 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 por ciento y el 20 por ciento de las ganancias netas de cada año para una reserva legal.

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

Ingresos por Alquiler de Propiedades de Inversión - El Grupo arrienda sus propiedades operativas en virtud de contratos clasificados como arrendamientos operativos. El Grupo reconoce el total de pagos mínimos previstos en los arrendamientos en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Generalmente, bajo los términos de los arrendamientos, la mayoría de los gastos por alquiler se recuperan de los clientes, importes recuperados de los clientes como ingresos en el período en que se incurrieron los gastos aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. ***Aplicación de Nuevas y Revisadas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso*** - En el año en curso, el Grupo ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1° de enero de 2020. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

- **Modificaciones a la NIIF 3 - Concepto de Negocio** - Las modificaciones aclaran que, si bien las empresas generalmente generan rendimientos, no se requieren para un conjunto integrado de actividades y activos para calificar como negocio. Para ser considerado un negocio, la adquisición de un conjunto de actividades y activos debe incluir, como mínimo, insumos y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyan significativamente a la capacidad de crear rendimientos. Se proporciona orientación adicional que ayuda a determinar si se ha adquirido un proceso sustantivo. Además, las modificaciones introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada para determinar si la adquisición de un conjunto de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

- **Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de Material** - Las modificaciones tienen la intención de hacer que la definición de material en la NIC 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el

concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de "ocultar" información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición. El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse que influya razonablemente". La definición de material en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el marco conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término "material" para asegurar consistencia.

El Grupo ha adoptado la definición de material en función de que podría esperarse que influya razonablemente.

- **Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 - Reforma de la Tasa de Interés de Referencia** - Las modificaciones en la reforma de la tasa de interés de referencia abordan cuestiones que afectan la información financiera del período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y abordan las implicaciones para los requisitos específicos de contabilidad de coberturas y revelaciones en la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7. Las modificaciones también aclaran que las entidades continuarían aplicando ciertos requisitos de contabilidad de coberturas suponiendo que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos y los flujos de efectivo del instrumento de cobertura no se alterarán como resultado de la reforma del índice de referencia de tasa de interés.

  El Grupo no se ha visto impactado por esta modificación.

- **Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones en Renta Relacionadas con COVID-19** - Las modificaciones introducen un expediente práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El expediente práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

  - El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.
  - Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2021; y
  - No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

  El Grupo no ha modificado sus arrendamientos en los que funge como arrendador.

b. ***Nuevas y Revisadas NIIF Emitidas, pero aún no Vigentes*** - A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes. El Grupo no espera que la adopción de las siguientes normas tenga un impacto material en los estados financieros en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

- **Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de Pasivos como Circulantes y no Circulantes** - Las modificaciones buscan promover la coherencia en la aplicación de los principios y requerimientos contables para determinar si en el estado de situación financiera, la deuda o préstamos y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta, deben clasificarse como circulantes (por ser exigibles en el corto plazo o potencialmente por liquidarse dentro de un año) o no circulantes. Las modificaciones enfatizan que la afectación es solo en la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, y no en revelaciones ni el monto ni el momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado al pasivo en cuestión. Adicionalmente, las modificaciones aclaran que la clasificación en el estado de situación financiera no se ve afectada por las expectativas de la entidad para ejercer su derecho a diferir la liquidación del pasivo. Asimismo, se clarifica la definición de liquidación de un pasivo como la transferencia de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios a la contraparte acreedora.

  Las modificaciones se aplican retrospectivamente para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **Modificaciones a la NIC 16 - Beneficios Económicos antes del Uso Previsto de Propiedades, Planta y Equipo** - Las modificaciones prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y las condiciones necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad debe reconocer en el estado de resultados los ingresos de la venta de dichos elementos producidos, y el costo de producirlos.

  Las modificaciones se aplican retrospectivamente a elementos de propiedad, planta y equipo que son llevados al lugar o condición necesario para operar en la manera intencionada por la administración en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **Modificaciones a la NIC 37 - Costos para Completar un Contrato Oneroso** - Las enmiendas especifican que el costo de cumplimiento de un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato pueden ser costos incrementales de cumplimiento de ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa y materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto por depreciación de un elemento de propiedad, planta y equipo que es utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican de manera prospectiva para contratos cuyos costos de cumplimiento no han sido cubiertos por la Compañía en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **Modificaciones a la NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - Las modificaciones especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la Entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la Entidad o el prestamista en nombre del otro.

  Las modificaciones son aplicadas de manera prospectiva para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **NIIF 17 - Contratos de Seguros** - La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza la NIIF 4, Contratos de seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

  La norma es efectiva para los períodos de reporte anual que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea práctico, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

  Para propósitos de los requisitos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la NIIF 17, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial.

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **Fase 2 de la Reforma de las Tasas de Interés de Referencia (IBOR - Modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)** - Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su Fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de

cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1° de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los períodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

El Grupo se encuentra en proceso de evaluar los impactos que se deriven de la aplicación de estas enmiendas.

4. INGRESOS POR RENTAS

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

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

Ingresos por rentas consiste en lo siguiente:

	2020	**2019**
Ingresos por rentas	US$16,654,666	US$10,171,825
Ingresos por alquiler de patio	670,375	52,170
Recuperación de costos operativos	1,428,455	761,858
Otros	162,412	139,422
Total	US$18,915,908	US$11,125,275

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de arrendamiento del Grupo, basados en el alquiler efectivo neto en propiedades operativas y propiedades en desarrollo pre-estabilizadas con períodos de arrendamiento superiores a un año al 31 de diciembre de 2020:

	Monto
Ingresos por rentas:	
2021	US$ 22,190,106
2022	22,198,133
2023	21,675,968
2024	18,083,084
2025	14,424,639
En adelante	95,393,434
Total	US$193,965,364

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

Hemos recibido solicitudes de ciertos clientes para concesiones de alquiler y la mayoría de los apoyos para el alquiler concedidos se componen de tres meses de aplazamiento de los pagos de alquiler con un programa de pago de alquiler dentro de los siguientes doce meses y no representaron impacto significativo en el reconocimiento de ingresos. Al 31 de diciembre de 2020, los apoyos para alquiler bajo los pagos de alquiler aplazados con un programa de pago registraron un 9 por ciento de los ingresos anuales estimados del Grupo para 2020. Con el fin de satisfacer las necesidades de alivio de alquiler de nuestros clientes, el Grupo recibió un alivio del servicio de la deuda de US$1 millón (consulte la Nota 14 para obtener más detalles) que se reembolsaría principalmente durante el plazo de la deuda. El impacto en el flujo de caja operativo del Grupo fue mínimo.

5. GASTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

	2020	2019
Reparación y mantenimiento	US$ 925,173	US$ 586,538
Servicios	563,948	260,367
Seguros	231,280	124,607
Administración de propiedades	115,475	98,988
Impuesto predial	293,442	130,278
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	436,010	91
Otros	70,598	34,804
Total	US$2,635,926	US$1,235,673

6. INFORMES DE SEGMENTOS

La información del segmento operativo se presenta en función de cómo la Administración analiza el negocio, que incluye información agregada por el mercado. Los resultados de estos segmentos operativos se presentan por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos y pasivos se incluyen al 31 de diciembre de 2020 y 2019. El Grupo opera en tres mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables. La información de los mercados donde opera, Colombia, Perú y Costa Rica, se resumen de la siguiente manera:

	Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 1,923,502	US$ 3,330,547	US$13,661,859	US$18,915,908
Ingresos por cuotas de urbanización	1,225	8,145	155,750	165,120
Subtotal	1,924,727	3,338,692	13,817,609	19,081,028
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	260,763	725,948	1,649,215	2,635,926
Generales y administrativos	813,170	699,049	2,702,927	4,215,146
Subtotal	1,073,933	1,424,997	4,352,142	6,851,072
Utilidad neta operativa	US$ 850,794	US$ 1,913,695	US$ 9,465,467	US$12,229,956
Otros ingresos/(gastos):				
Valuación de propiedades de inversión (pérdida) ganancia	US$(4,481,390)	US$(1,483,603)	US$ 4,107,832	US$ (1,857,161)
Amortización de derecho de uso	(17,719)	(27,769)	(49,553)	(95,041)
Depreciación y amortización	(30,389)	(23,978)	(56,889)	(111,256)
Moneda extranjera	(209,661)	296,346	1,037,849	1,124,534
Otros ingresos	43,165	9,836	74,053	127,054
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(5,092)	(8,022)	(7,934)	(21,048)
Gasto por intereses	(593,414)	(1,005,181)	(5,032,963)	(6,631,558)
Costo financiero diferido	(18,858)	(56,355)	(175,775)	(250,988)
Otros gastos	(228,706)	(77,174)	(456,879)	(762,759)
Utilidad neta antes de impuestos	(4,691,270)	(462,205)	8,905,208	3,751,733
Gasto por impuesto sobre la renta	400,723	(3,356,290)	(6,594,970)	(9,550,537)
Utilidad (pérdida) neta después de impuestos	(4,290,547)	(3,818,495)	2,310,238	(5,798,804)
Ganancias atribuibles a participación no controladora			(306,080)	(306,080)
Utilidad (pérdida) neta del período	US$(4,290,547)	US$(3,818,495)	US$ 2,004,158	US$ (6,104,884)

	Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 355,610	US$ 1,486,384	US$ 9,283,281	US$11,125,275
Ingresos por cuotas de urbanización		9,178		9,178
Subtotal	355,610	1,495,562	9,283,281	11,134,453
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	52,603	363,672	819,398	1,235,673
Generales y administrativos	832,562	696,859	2,516,868	4,046,289
Subtotal	885,165	1,060,531	3,336,266	5,281,962
(Pérdida) utilidad operativa neta	US$ (529,555)	US$ 435,031	US$ 5,947,015	US$ 5,852,491

(Continúa)

	Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Otros ingresos/(gastos):				
Valuación de propiedades de inversión (pérdida) ganancia	US$23,188,612	US$ 7,056,679	US$ (81,167)	US$30,164,124
Amortización de derecho de uso	(21,177)	(27,770)	(40,840)	(89,787)
Depreciación y amortización	(28,586)	(18,502)	(34,985)	(82,073)
Moneda extranjera	175,625	12,292	(13,942)	173,975
Otros ingresos		4,214	81,462	85,676
Costo Extinción de deuda		(208,280)	(236,318)	(444,598)
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(6,957)	(9,857)	(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)
Pérdida neta antes de impuestos	22,656,658	6,529,339	906,085	30,092,082
Gasto por impuesto sobre la renta	(2,485,969)	(4,385,093)	(1,359,159)	(8,230,221)
Pérdida neta después de impuestos	20,170,689	2,144,246	(453,074)	21,861,861
Ganancias atribuibles a intereses no controlados			147,190	147,190
Pérdida neta del período	US$20,170,689	US$ 2,144,246	US$ (305,884)	US$22,009,051

	31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 3,105,160	US$ 4,673,754	US$ 4,107,927	US$ 11,886,841
Cuentas por cobrar y otros activos	4,454,362	4,590,151	5,185,119	14,229,632
Impuesto diferido activo	411,182	91,972	820,569	1,323,723
Derecho de uso	46,816	87,935	102,590	237,341
Propiedad de inversión	106,679,097	72,610,000	185,017,942	364,307,039
Efectivo restringido	17,095	5,684,868	2,042,733	7,744,696
Transporte, mobiliario y equipo, neto	123,353	233,505	205,070	561,928
Total de activo	114,837,065	87,972,185	197,481,950	400,291,200
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,024,317	1,900,686	9,309,568	14,234,571
Impuesto diferido pasivo	2,609,469	8,310,870	20,730,251	31,650,590
Pasivo por arrendamiento de oficina	57,351	99,733	105,530	262,614
Deuda a largo plazo	21,884,440	24,746,137	80,061,284	126,691,861
Depósitos en garantía		236,126	706,828	942,954
Total de pasivo	27,575,577	35,293,552	110,913,461	173,782,590
Activos (pasivos) netos	US$ 87,261,488	US$52,678,633	US$ 86,568,489	US$226,508,610

	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
Impuesto diferido activo	559,057	651,702	153,798	1,364,557
Derecho de uso por arrendamiento	79,839	115,705	40,841	236,385
Propiedad de inversión	90,067,864	64,650,000	149,280,000	303,997,864

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Efectivo restringido		US$10,044,989	US$ 2,010,589	US$ 12,055,578
Transporte, mobiliario y equipo, neto	US$ 113,532	224,184	188,603	526,319
Total de activo	99,609,903	84,732,219	162,401,280	346,743,402
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,209,147	1,480,537	3,328,610	8,018,294
Impuesto diferido pasivo	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	107,361,597
Depósitos en garantía		83,234	660,421	743,655
Total de pasivo	13,619,933	26,269,510	101,397,456	141,286,899
Activos/(pasivos) netos	US$85,989,970	US$58,462,709	US$ 61,003,824	US$205,456,503

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo, se detalla a continuación:

	2020	2019
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 3,105,160	US$ 5,271,897
En colones costarricenses	25,319	69,004
En soles peruanos	53,974	87,765
En dólares estadounidenses	12,274,350	20,772,205
Total	US$15,458,803	US$26,200,871

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el efectivo y equivalentes de efectivo revelados en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen US$1,784,787 y US$979,860, respectivamente que se mantienen en vehículos de Propósito Especial (VPE) en los cuales la propiedad es compartida con otros inversores privados. Estos depósitos en efectivo están restringidos con el único propósito de invertir en el desarrollo y operación de las propiedades de los proyectos, y por lo tanto no están disponibles para el uso general por otras entidades del Grupo.

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por cobrar son como sigue:

		2020	2019
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 870,475	US$ 375,411
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	3,107,877	1,071,551
(c)	Impuesto al valor agregado	3,422,652	3,237,996
	Impuesto sobre la renta y créditos fiscales		29,511
	Otros	344,082	79,901
	Subtotal	7,745,086	4,794,370
	Impuesto al valor agregado - largo plazo	(3,336,888)	(2,968,186)
	Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(2,841,415)	(921,666)
	Total de cuentas por cobrar	US$ 1,566,783	US$ 904,518

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

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

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

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

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

31 de Diciembre de 2020	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	5.3%	48.4%	75.0%	100%	
Valor bruto en libros	US$ 727,545	US$151,282	US$116,056	US$416,040	US$1,410,923
Depósito en garantía en efectivo	(150,855)	(30,369)	(218)	(51,320)	(232,762)
Valor neto en libros	576,690	120,913	115,838	364,720	1,178,161
Reserva para pérdidas	US$ 30,307	US$ 58,552	US$ 86,869	US$364,720	US$ 540,448

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 en garantía en efectivo	(109,171)	(3,265)	(2,816)	(48,275)	(163,527)
Valor neto en libros	178,173	71,668	66,103	392	316,336
Reserva para pérdidas	US$ 17,511	US$34,605	US$51,944	US$ 392	US$ 104,452

(b) ***Cuentas por Cobrar a Arrendatarios*** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas para arrendatarios que los clientes solicitan. Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos pendientes para arrendatarios generan una tasa de interés anual promedio ponderada del 11.4 por ciento y tienen un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 8.7 años.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdida para los documentos por cobrar a arrendatarios a un monto igual a la pérdida crediticia esperada de por vida durante la pérdida crediticia esperada de 12 meses. Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses en los documentos por cobrar a arrendatarios se estiman utilizando una matriz de provisión en función de la experiencia pasada de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada para los factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación tanto de la dirección prevista como la actual de las condiciones en la fecha de presentación de informes.

No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período del presente informe.

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

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

En la tabla siguiente se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar a arrendatarios basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

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

31 de Diciembre de 2019	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	3.13%	0%	
Valor bruto en libros	US$154,732	US$921,666	US$1,076,398
Reserva para pérdidas	US$ 4,847	US$	US$ 4,847

La provisión para pérdidas por cuentas por cobrar y documentos por cobrar a arrendatarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2020			31 de Diciembre de 2019		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$104,452	US$4,847	US$109,299	US$ 95,149	US$14,059	US$109,208
Incremento en provisión para pérdidas por préstamos reconocidos en resultados durante el período	435,996	14	436,010	9,303		9,303
Cuentas por cobrar canceladas durante el año conforme se dejan de cobrar						
Reversa de monto no utilizado					(9,212)	(9,212)
Saldo final	US$540,448	US$4,861	US$545,309	US$104,452	US$ 4,847	US$109,299

(c) ***Impuesto al Valor Agregado*** - Las ventas y compras de bienes y servicios del Grupo en Colombia, Perú y Costa Rica están sujetas al impuesto al valor agregado. Al 31de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fueron:

	2020	2019
Colombia	US$ 11,081	US$ 220,422
Perú	3,377,792	3,005,428
Costa Rica	33,779	12,146
Total	US$3,422,652	US$3,237,996

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo cobró US$586,150 y US$458,772, respectivamente, del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

El detalle de otros activos circulantes al cierre del 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020	2019
(a) Anticipos a proveedores	US$4,434,069	US$3,411,877
Permiso de construcción y otros depósitos	315,006	311,880
Depósitos por adquisición de propiedades de inversión	840,983	902,400
Impuestos prepagados	469,992	438,483
Seguros prepagados	144,638	124,325
Costo de búsqueda de ofertas	1,497	257,313
Incentivos por renta, neto	136,947	129,282
Otros	267,404	42,540
Total	US$6,610,536	US$5,618,100

(a) Los anticipos a proveedores corresponden principalmente a los anticipos efectuados en relación con los contratos de construcción. Estos anticipos se aplicarán como deducción de las facturas correspondientes en función del porcentaje de finalización de las obras realizadas.

10. TRANSPORTE, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el transporte, mobiliario y equipo del Grupo consistían en lo siguiente:

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Activos brutos:					
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US$ 7,800	US$ 87,594	US$ 58,902	US$378,296	US$532,592
Altas		173,907	26,789	8,607	209,303
Bajas		(7,196)			(7,196)
Ajuste por conversión		(102)	(39)	(1,470)	(1,611)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	7,800	254,203	85,652	385,433	733,088
Altas	8,222	93,645	33,855	21,280	157,002
Bajas			(2,686)		(2,686)
Ajuste por conversión		(812)	(635)	(7,892)	(9,339)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	16,022	347,036	116,186	398,821	878,065
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,473	18,925	23,388	83,911	127,697
Altas	784	21,916	15,240	44,133	82,073
Bajas		(2,759)			(2,759)
Ajuste por conversión		2	9	(253)	(242)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,257	38,084	38,637	127,791	206,769
Altas	1,964	42,330	19,571	47,391	111,256
Bajas			(190)		(190)
Ajuste por conversión		272	63	(2,033)	(1,698)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,221	80,686	58,081	173,149	316,137
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$ 5,543	US$216,119	US$ 47,015	US$257,642	US$526,319
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$11,801	US$266,350	US$ 58,105	US$225,672	US$561,928

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión, dando como resultado una (perdida) o ganancia por US$(1,857,161) y US$30,164,124 por los años terminados a diciembre 2020 y 2019, respectivamente.

a. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

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

	VRM al 31 de Diciembre de 2019	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 28,789,432	6	159,446	n/a	n/a
Perú	14,560,000	3	62,629	n/a	n/a
Total de banco regional	43,349,432	9	222,075	n/a	n/a
Propiedades bajo 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 de propiedades en desarrollo	78,360,750	5	101,112	27.1%	0.0%
Propiedades en operación:					
Colombia	20,117,682	1	23,438	100.0%	100.0%
Perú	21,310,000	1	22,276	87.4%	87.4%
(2) Costa Rica	140,860,000	11	127,607	100.0%	100.0%
Total de propiedades en operación	182,287,682	13	173,321	98.4%	98.4%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$260,648,432	18	274,433	72.1%	62.2%
Total	US$303,997,864	27	496,508	n/a	n/a

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

(2) Las propiedades en operación en Costa Rica incluyen alquiler de patios y terrenos de 48,428 metros cuadrados para el uso de estacionamiento de remolques y almacenamiento al aire libre. Al 31 de diciembre de 2020, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$5,501,551 con una tasa de capitalización promedio ponderada del 12.1 por ciento. El área neta de alquiler (ANA) incluida en la tabla anterior excluye el área neta de rentable de patios o terrenos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de alquileres por US$8,514,297 y US$3,623,027, respectivamente.

- ***Técnicas de Valuación*** -

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

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

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

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

  - **Banco Inmobiliario** - El modelo de valuación utilizado para la cartera de terrenos es el Enfoque de Comparación de Ventas. En el Enfoque de Comparación de Ventas se utilizó el método de precio por metro cuadrado. Este enfoque tiene un peso de apoyo en este

análisis debido al rango de valor bien soportado dentro de este enfoque y la probabilidad de que el objeto pueda ser comprado por un propietario-usuario.

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

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

- ***Entradas Significativas al 31 de Diciembre de 2019*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
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 ponderado	7.7%	7.8%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7.5%	7.6%	n/a
Ajuste a la tasa de descuento del costo para completar y vacantes	n/a	7.0%	n/a

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

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

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	2020	**2019**
Saldo inicial	US$303,997,864	US$190,369,007
Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre	7,524,000	25,800,000

(Continúa)

	2020	2019
Adquisiciones de terrenos que incluyen costo de cierre	US$ 20,893,942	US$ 9,637,553
Construcción	29,444,447	44,403,312
Costo de financiamiento	842,943	1,032,891
Comisiones por arrendamiento	766,287	871,741
Nivelación de rentas	4,882,250	2,339,839
Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión	(1,857,161)	30,164,124
Ajuste por conversión	(2,187,533)	(620,603)
Saldo final	US$364,307,039	US$303,997,864

Adquisiciones de Propiedades de Inversión - El siguiente cuadro resume la actividad de adquisición de propiedades de inversión del Grupo para los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios en operación	1	6
Área rentable neta (metros cuadrados)	8,550	37,712
Terrenos adquiridos:		
Área de terrenos (hectáreas)	18.8	11
Total de construcción que se espera desarrollar	6	3
Total de construcción esperada (metros cuadrados	86,992	62,629
Costo de adquisición:		
Precio de compra de terrenos	US$19,950,000	US$ 9,264,055
Costos de cierre de adquisición de terrenos capitalizados	943,942	373,498
Precio de compra de edificios en operación	7,524,000	25,800,000
Costos de cierre de adquisición de edificios registrados en gastos	394,938	655,774
Total del costo de adquisición de propiedades de inversión	US$28,812,880	US$36,093,327

12. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

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

	2020	2019
Cuentas por pagar a proveedores	US$1,205,737	US$1,640,522
Impuesto al valor agregado	95,210	130,992
Servicios profesionales	207,261	119,154
Impuesto por pagar	637,694	703,009
Retención del contrato de construcción	2,328,234	2,360,213

(Continúa)

	2020	2019
Intereses y otros costos de financiamiento	US$ 1,239,078	US$1,076,785
Beneficios a empleados y otras obligaciones	1,455,453	722,746
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión	6,569,725	643,306
Comisiones por arrendamiento	458,585	635,980
Otros	37,594	43,605
Total	US$14,234,571	US$8,076,312

13. ARRENDAMIENTO

Pasivo por Arrendamiento de Oficinas - El Grupo tiene sus espacios de oficinas arrendados en los cuales el Grupo es el arrendatario y principalmente califican como arrendamientos operativos, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado restante de 2.5 años al 31 de diciembre de 2020.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de alquiler fijos y futuros, excluyendo los costos variables para los que el arrendamiento ha comenzado el 31 de diciembre, con importes para 2021 descontados por nuestras tasas de préstamo incremental para calcular el pasivo por arrendamiento del arrendamiento del Grupo:

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

	2019
2020	US$107,595
2021	62,197
2022	62,197
2023	55,449
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	293,206
Menos interés atribuido	(33,871)
Total de pasivo por arrendamiento	US$259,435

El plazo de arrendamiento promedio ponderado restante fue de 2.5 y 3 años al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. El Grupo no incluye opciones de renovación en el plazo de arrendamiento para calcular el pasivo por arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de que ejercerá la opción, o el arrendatario tenga la única capacidad de ejercer la opción. La tasa de endeudamiento incremental fue 7.3 por ciento al 31 de diciembre de 2020. El Grupo asignó un tipo de interés garantizado al arrendamiento basado en el plazo del arrendamiento y la moneda en la que se denominaba el arrendamiento.

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

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

Ubicación de las Oficinas	Plazo Original de Arrendamiento	Plazo Restante al 31 de Diciembre de 2020
Costa Rica	3.0 años	2.0 años
Perú	7.0 años	3.2 años
Colombia	7.0 años	2.4 años
Promedio ponderado	6.0 años	2.5 años

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el derecho de uso del Grupo estaba compuesto de la siguiente manera:

	Costa Rica	Perú	Colombia	Total
Activos brutos:				
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US$122,522	US$194,385	US$150,289	US$467,196
Ajuste por conversión			(1,256)	(1,256)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	122,522	194,385	150,289	467,196
Altas	145,335			145,335
Bajas	(122,522)			(122,522)
Otros ajustes			(10,201)	(10,201)
Ajuste por conversión			(8,072)	(8,072)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	145,335	194,385	130,760	470,480
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2018	40,841	50,910	48,307	140,058
Altas	40,840	27,770	21,177	89,787
Ajuste por conversión			(290)	(290)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	81,681	78,680	69,194	229,555
Altas	49,551	27,770	17,720	95,041
Bajas	(88,488)			(88,488)
Ajuste por conversión			(2,969)	(2,969)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	42,744	106,450	83,945	233,139
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$ 40,841	US$115,705	US$ 79,839	US$236,385
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$102,591	US$ 87,935	US$ 46,815	US$237,341

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso por US$ 95,041 y US$ 89,787 respectivamente.

14. DEUDA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la deuda del Grupo consistió en lo siguiente:

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 31 de Diciembre de 2020	Capacidad de Crédito Restante al 31 de Diciembre de 2020	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2020	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2019
(1) (2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	US$ 874,210		US$ 33,755,190	US$ 34,894,226
(1) (2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034	US$ 4,482,100	6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	309,814		12,107,181	12,366,269
(2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 8, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	142,244		5,379,893	5,500,000
	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 9, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.3%	339,900		11,947,111	12,500,000
(2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 1, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.5%	320,940		4,333,330	4,461,727
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 18, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa			2,479,048	2,515,631
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 26, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa		US$ 1,000,000	3,399,650	3,527,332
(1) (2)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jan 26, 2035		0-2 years: 6.5%, 3-15 years: 495bps + 6Mo LIBOR, no min. tasa			8,144,310	
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Hipoteca	Jul 12, 2032 (Refinanciado)		CR-TBP + 495 bps, no min. rate				941,098
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Hipoteca	Mar 7, 2033 (Refinanciado		CR-TBP + 495 bps, no min. rate				2,909,170
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Hipoteca	Dic 11, 2033 (Refinanciado)		CR-TBP + 495 bps, Max 18%, Min 9%				4,434,159
(1)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2028	6,865,611	6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa	5,864,868		25,678,577	19,777,000
(1)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2030		6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa		25,900,000		
(3)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Ago 15, 2035	3,659,141	IBR + 350 bps no min. tasa	17,096		9,147,851	6,707,068
(3)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Set 15, 2035	3,216,315	IBR + 350 bps no min. tasa			8,040,786	
(4)	Deuda Pública	Colombia	US$	Papeles Comerciales	Dic 1, 2021		Tasa interés anual fija de 7.40%			5,568,000	
	Total					US$15,006,852		US$7,689,072	US$26,900,000	129,980,927	110,533,680
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									1,369,953	1,076,785
	Costo de emisión de deuda, neto									(3,419,941)	(1,036,889))
	Total de la deuda									127,930,939	108,798,382
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(1,239,078)	(1,076,785)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(11,585,334)	(4,644,742)
	Total de la deuda a largo plazo									US$115,106,527	US$103,076,855

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

En junio del 2019, el Grupo refinanció su préstamo de desarrollo garantizado con Banco Davivienda Costa Rica, S.A. y reestructuró el préstamo para urbanización con International Finance Corporation (IFC). Como resultado, la diferencia entre la deuda registrada (incluido el costo de emisión de deuda relacionado) y cualquier contraprestación pagada para refinanciar la deuda, se reconoció como ganancia o pérdida. Las cuotas 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, se amortizan a lo largo del plazo de la nueva deuda. Para los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo registró una pérdida de US$0 y US$444,598, respectivamente, relacionada con la refinanciación o reestructuración de la deuda.

El Grupo refinanció la deuda con Banco Davivienda Costa Rica, lo que resultó en una ampliación de la línea de crédito denominada en dólares estadounidenses de US$10.6 millones de US$37.4 millones a US$48.0 millones, extendió el plazo por 2.5 años adicionales y disminuyó la tasa de interés anual en aproximadamente 245 puntos base.

La reestructuración de la deuda con la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés) amplió y extendió la línea de crédito denominado en dólares estadounidenses garantizado original para incluir el desarrollo de la segunda fase de LatAm Logistic Lima Sur. El proyecto contará con un total de seis edificios a desarrollar en dos fases. El préstamo tiene una capacidad de endeudamiento total de US$53,000,000 y se divide en dos tramos correspondientes a cada fase de desarrollo.

- **Tramo 1** - El préstamo es para financiar la Fase 1. El préstamo esta denominado en dólares estadounidenses y tiene una capacidad total de endeudamiento de US$27,100,000 y es solo para intereses hasta el 15 de enero de 2020, con un pago final de US$6,775,000 al vencimiento el 15 de julio de 2028. El préstamo tiene una comisión de compromiso del 1 por ciento anual sobre los importes no entregados hasta el 15 de julio de 2020. En junio del 2020, la IFC renunció a extender el período de la comisión de endeudamiento y compromiso del Tramo 1. El 1 de diciembre de 2020, el Grupo pidió prestado el saldo restante del Tramo 1.

- **Tramo 2** - El préstamo es para financiar la Fase 2. El préstamo esta denominado en dólares estadounidenses y tiene una capacidad total de endeudamiento de US$25,900,000 y es solo para intereses hasta el 15 de enero de 2022, con un pago final de US$6,475,000 al vencimiento el 15 de julio de 2030. El préstamo tiene una comisión de compromiso sobre los importes no entregados hasta el 15 de julio de 2022 de la siguiente manera:

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

  Según el contrato de préstamo, el Grupo tiene que mantener una cuenta de garantía en efectivo en dólares estadounidenses para el principal durante el período de construcción y arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$5,684,868 y US$10,044,989, respectivamente, en las cuentas de garantía en efectivo,

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

(3) ***Arrendamiento Financiero*** - El 18 de febrero de 2020, el Grupo firmó un acuerdo de arrendamiento financiero denominado en pesos colombianos por COP$27,600 millones (US$8,040,786) con Bancolombia, S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 600 en el Parque Logístico Latam Calle 80. El arrendamiento financiero tiene una tasa de interés de IBR +350 puntos base, comisiones de compromiso del 0.4 por ciento sobre el importe no prestado y tiene un plazo de quince años con un pago final del 40 por ciento al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2020, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años iniciando con la transferencia del edificio 600 a Bancolombia S.A. y tiene un pago final del 40 por ciento (US$3,216,315/COP$11,040 millones) al final del contrato. Los pagos de capital iniciaron en febrero de 2021.

El 8 de noviembre de 2019, el Grupo firmó un contrato de arrendamiento financiero con Bancolombia, S.A. para el financiamiento denominado en pesos colombianos del edificio 400 en Parque Logístico Latam Calle 80. El contrato total de arrendamiento financiero es de COP$31,000 millones (US$9,147,851). Al 31 de diciembre de 2020, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años a partir de la transferencia del edificio 400 a Bancolombia, S.A. y tiene un pago final del 40 por ciento (US$3,651,141/COP$12,560 millones) al final del contrato. Los pagos de capital iniciaron en febrero de 2021. El contrato de arrendamiento financiero tiene una tasa de interés anual de 350 puntos base sobre IBR y tiene una comisión de compromiso de 0.4 por ciento sobre los importes no desembolsados.

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

Vencimientos de Deuda a Largo Plazo - Los pagos de capital previstos adeudados por el Grupo por cada año hasta el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y posteriores fueron los siguientes al 31 de diciembre de 2020:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Papeles comerciales	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:						
2021	US$ 5,639,790	US$ 346,637	US$5,568,000	US$ 11,554,427	US$ 7,062,245	US$ 18,616,672
2022	6,136,680	409,663		6,546,343	6,245,902	12,792,245
2023	6,550,545	444,040		6,994,585	5,867,064	12,861,649
2024	6,975,040	478,417		7,453,457	5,484,860	12,938,317
2025	7,456,185	512,793		7,968,978	5,043,522	13,012,500
En adelante	74,666,050	14,997,087		89,463,137	22,894,252	112,357,389
Total	US$107,224,290	US$17,188,637	US$5,568,000	US$129,980,927	US$52,597,845	US$182,578,772

Costo de Financiamiento - El siguiente cuadro resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de instrumento de financiamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020		2019	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	6.2%	US$107,224,290	7.0%	US$103,826,612
Papeles comerciales	8.5%	5,568,000		
Arrendamiento financiero	5.5%	17,188,637	7.6%	6,707,068
Total	6.2%	US$129,980,927	7.0%	US$110,533,680

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

El siguiente cuadro resume los componentes del gasto por intereses para los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Gasto bruto por intereses	US$7,056,708	US$5,322,325
Comisiones de compromiso brutas	417,794	206,517
Costo de amortización de emisión de deuda	312,853	228,118
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	7,787,355	5,759,960
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(904,808)	(1,032,891)
Costo neto de financiamiento	US$5,126,111	US$4,724,069
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$7,227,342	US$5,088,144

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	US$103,076,855	US$ 44,784,168
Préstamos de deuda bancaria garantizada	25,482,974	101,538,760
Papeles Comerciales	5,568,000	

(Continúa)

	2020	2019
Pagos de deuda bancaria garantizada	US$(12,125,323)	US$(38,943,296)
Intereses devengados a largo plazo	130,875	
Pérdida por vencimiento de deuda		444,598
Costo por préstamo incurrido	(931,529)	(2,476,176)
Amortización de costos de préstamo	313,783	228,118
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(6,909,685)	(2,499,317)
Ajuste por conversión	531,484	
Saldo final	US$115,137,434	US$103,076,855

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo cumplía con todos sus convenios en la mayoría de sus deudas. Debido a las concesiones de aplazamiento en alquileres debido al COVID-19 proporcionadas a algunos de los clientes, el Grupo no cumplió con el convenio DSCR en tres de los préstamos con Davivienda en Costa Rica. El Grupo ha obtenido un aplazamiento por parte de Davivienda Costa Rica en noviembre 2020, debido a que las concesiones de alquiler se recuperan durante 2020.

15. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

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

16. CAPITAL CONTABLE

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

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

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

b. ***Aportaciones de Capital Adicionales*** - Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo recibió de sus accionistas, aportaciones de capital adicionales en efectivo en dólares estadounidenses por un monto de US$11,800,000 y US$38,700,000, respectivamente. Dichos pagos fueron aprobados por todos los miembros del Consejo de Administración de Latam Logistic Properties, S.R.L.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

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

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

El siguiente cuadro resume el porcentaje de propiedad del Grupo, las participaciones no controladoras y los activos totales y pasivos totales de la sociedad consolidada al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Socio	País	Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
		2020	2019	2020	2019
Latam Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 7,913,267	US$7,858,285
Latam Parque Logístico San José	Costa Rica	23.8%	n/a	15,582,906	
Total				US$23,496,173	US$7,858,285

En noviembre del 2020, Latam Parque Logístico el Coyol II pagó US$300,000 como retorno de capital a la parte no controlada.

Totalizando la información financiera de las partes no controladas, el total de activos y de pasivos no controlados al 31 de diciembre 2020 y 2019 se describen a continuación:

	31 de Diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José
Caja	US$ 960,180	US$ 824,607	US$ 979,862	
Cuentas por cobrar	20,002	261,043	27,291	
Otros activos	68,686		72,749	

(Continúa)

	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José
Propiedades de inversión	US$30,780,000	US$20,893,942	US$30,060,000	
Efectivo restringido	339,900		450,000	
Total activos	32,168,768	21,979,592	31,589,902	
Cuentas por pagar y acumulados	432,397	1,285,020	1,057,391	
Deuda a largo plazo	11,633,562		11,590,408	
Depósitos en garantía	195,000		195,000	
Pasivo impuesto renta diferido	4,031,276		2,980,534	
Total pasivos	16,292,235	1,285,020	15,823,333	
Capital atribuible a los socios	US$ 7,963,266	US$ 5,111,666	US$ 7,908,286	US$
Interés no Controlado	US$ 7,913,267	US$15,582,906	US$ 7,858,283	US$

Para años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las ganancias (pérdidas) netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	2020	2019
Ganancias (pérdidas) netas atribuibles a la participación no controladora	US$306,080	US$(147,190)

18. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	2020	2019
Costos de personal	US$2,850,464	US$2,641,780
Servicios y honorarios profesionales	901,066	847,885
Gastos de oficina	262,363	249,336
Cargos por servicios bancarios	34,592	141,042
Otros	414,545	561,041
Total	US$4,463,030	US$4,341,084

19. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	2020	2019
Comisión por supervisión de la deuda	US$ 20,000	US$ 13,000
Otros costos por aumento de deuda	30,000	101,639
Costos de crecimiento	304,334	
Costos de búsqueda de negociación fallidos	74,741	51,808
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios	394,938	655,774
Total	US$824,013	US$822,221

20. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto Incurrido - El impuesto incurrido se determina sobre la base de las leyes fiscales vigentes en cada país donde opera el Grupo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las tasas fiscales aplicadas por las subsidiarias eran las siguientes:

		2020	2019
(1)	Costa Rica	30%	30%
(2)	Colombia	32%	33%
	Perú	29.5%	29.5%

(1) De conformidad con las reformas introducidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de Costa Rica mediante la Ley de Reforma Tributaria No. 9635, Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, a partir del 1º de julio de 2019, se afirma que las subsidiarias costarricenses del Grupo que poseen activos inmobiliarios están dentro del marco regulatorio para pagar impuestos en virtud del Capítulo I.-Impuesto sobre la Renta, sobre los ingresos gravables netos incurridos durante el año fiscal. El Grupo no tiene una revisión fiscal en curso ante las Autoridades Fiscales de Costa Rica. El Grupo está tomando todas las medidas necesarias para corregir cualquier error formal resultante 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 de capital inmobiliario.

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

La tasa impositiva fiscal efectiva ponderada para el Grupo se construye como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

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

	Año Terminado al 31 de Diciembre de 2019				
	Ingreso/ (Perdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$(513,954)	32.0	US$23,188,612	10.0	10.0
Perú	(527,340)	29.5	7,056,679	29.5	29.5
Costa Rica	987,252	30.0	(81,167)	30.0	30.0
Total	US$ (72,042)	30.0	US$30,164,124	14.5	14.4

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el impuesto sobre la renta de las operaciones continuas fue el siguiente:

	2020	2019
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 951,520	US$ 917,350
Gasto por impuesto sobre la renta diferida	6,907,025	7,312,871
Total	US$7,858,545	US$8,230,221

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo reconoció los gastos de retención de impuestos en el gasto por impuesto sobre la renta, de la siguiente manera:

	2020	**2019**
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$119,084	US$180,482

El impuesto sobre la renta por gastos de los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se puede conciliar con la utilidad contable, de la siguiente manera:

	2020	**2019**
Utilidad (pérdida) antes de impuestos por operaciones continuas	US$3,765,260	US$30,096,852
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada (ver tabla anterior ~30.0%)	US$1,122,047	US$ 4,360,189
(Ingresos) pérdidas no gravables	(132,300)	(3,442,839)
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	5,347,927	7,011,400
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias temporales	1,520,871	301,471
Total	US$7,858,545	US$ 8,230,221

Impuesto Diferido - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo ha reconocido impuesto diferido pasivo por la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valuadas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporales.

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

	2020	**2019**
Saldo al principio del período	US$ 1,364,557	US$ 1,638,732
Beneficios a empleados	202,937	(12,927)
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	1,235,684	2,247,242
Reserva por pérdidas en valoración de propiedades de inversión	(1,828,695)	(2,331,078)
Otros acumulados	369,150	(144,355)
Ajuste por conversión	(19,910)	(33,057)
Saldo al final del período	US$ 1,323,723	US$ 1,364,557

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

	2020	**2019**
Saldo al principio del período	US$24,903,918	US$17,841,882
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	5,347,927	7,011,400

(Continúa)

	2020	2019
Otros acumulados	US$ 1,538,700	US$ 60,353
Ajuste por conversión	(139,955)	(9,717)
Saldo al final del período	US$31,650,590	US$24,903,918

Pérdidas fiscales Operativas Netas - Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tenía aproximadamente US$1,323,723 en activos por impuestos diferidos netos. Estos activos diferidos netos incluyen aproximadamente US$401,946 relacionados con Perdida operativas netas que se pueden utilizar para compensar la utilidad gravable en los períodos futuros y reducir nuestros impuestos sobre la renta pagaderos en períodos futuros.

Al 31 de diciembre 2020, el Grupo consideró que era más probable que no se materializara el beneficio de ciertas entidades por arrastre de las Perdida operativas netas y que estas entidades legales no tendrán suficientes ingresos imponibles en el futuro que permitan realizar estos DTA. Además, es posible que algunos o todos estos traspasos de pérdidas operativas netas finalmente caduquen sin haberse usado.
En el reconocimiento de este riesgo, el Grupo a provisto una reserve de valuación de US$3,685,418 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 31 de diciembre 2020, el Grupo tiene pérdidas operativas netas (PON) de Impuestos a las ganancias por US$4,087,364, que vencen en varias fechas desde el 2021 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
FY 2021		US$ 869,650		US$ 869,650
FY 2022		852,258		852,258
FY 2023		806,471	US$24,066	830,537
FY 2024		907,871		907,871
FY 2029	US$ 160,627			160,627
FY 2030	228,978			228,978
FY 2031	97,461			97,461
FY 2032	139,982			139,982
	627,048	3,436,250	24,066	4,087,364
Valuation Allowance	(302,551)	(3,382,867)		(3,685,418)
	US$ 324,497	US$ 53,383	US$24,066	US$ 401,946

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron como sigue:

	2020	2019
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$320,800	US$248,385
Total	US$320,800	US$248,385

Transacciones con el Personal Clave de la Administración -

Préstamos a Ejecutivos - En julio del 2020, el Grupo amplio el préstamo denominado en dólares estadounidenses por cobrar de Latam Logistics Investment LLC a US$4,165,000 de US$3,015,000, con tasa fija de interés del 9.0 por ciento pagaderos al vencimiento y extendió el plazo hasta el 31 de diciembre de 2023.

Latam Logisitcs Investment LLC es una empresa propiedad total de uno de los ejecutivos del Grupo y posee el 8 por ciento del Grupo. Al 31 de diciembre de 2020 y del 2019, el saldo pendiente era de US$5,027,735 y US$3,556,935, respectivamente.

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

	2020	**2019**
Salarios	US$861,556	US$ 844,679
Bono Estatutario	74,769	97,460
Bono por desempeño		396,586
Otros beneficios no monetarios	35,718	33,041
Total	US$972,043	US$1,371,765

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

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

22.1 CLASIFICACIONES CONTABLES Y VALORES RAZONABLES

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

		31 de Diciembre de 2020			
	Notas	**Efectivo y Cuentas por Cobrar**	**Otros Pasivos Financieros**	**Total del Valor en Libros**	**Valor Razonable**
Efectivo	7	US$15,458,803		US$ 15,458,803	US$ 15,458,803
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por cobrar	8	7,745,086		7,745,086	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	5,027,735		5,027,735	5,027,735
Efectivo restringido	14	7,744,696		7,744,696	7,744,696
Total de activo financiero		US$35,976,320	US$	US$ 35,976,320	US$ 35,976,320
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12		US$ 14,234,571	US$ 14,234,571	US$ 14,234,571
Pasivo por arrendamiento	13		262,614	262,614	262,614
Depósitos en garantía	15		942,954	942,954	942,954
Deuda a largo plazo	14		126,691,861	126,691,861	126,691,861
Total de pasivo financiero		US$	US$143,132,000	US$143,132,000	US$143,132,000

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2019				
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Valor Razonable
Efectivo	7	US$26,200,871		US$ 26,200,871	US$ 26,200,871
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por cobrar	8	4,794,370		4,794,370	4,794,370
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	3,556,935		3,556,935	3,556,935
Efectivo restringido	14	12,055,578		12,055,578	12,055,578
Total del activo financiero		US$46,607,754	US$	US$ 46,607,754	US$ 46,607,754
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12		US$ 8,076,312	US$ 8,076,312	US$ 8,076,312
Pasivo por arrendamiento	13		259,435	259,435	259,435
Depósitos en garantía	15		743,655	743,655	743,655
Deuda a largo plazo	14		107,721,597	107,721,597	107,721,597
Total de pasivo financiero		US$	US$116,800,999	US$116,800,999	US$116,800,999

22.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

	Notas	2020	2019
Efectivo	7	US$15,458,803	US$26,200,871
Cuentas por cobrar	8	7,745,086	4,794,370
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	5,027,735	3,556,935
Efectivo restringido	14	7,744,696	12,055,578
		US$35,976,320	US$46,607,754

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

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

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

31 de Diciembre de 2020	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	US$ 14,234,571	US$ 14,234,571	US$14,234,571
Pasivo por arrendamiento	13	262,614	288,173	118,094
Depósitos en garantía	15	942,954	942,954	41,094
Deuda a largo plazo	14	126,691,861	129,980,927	11,554,427
		US$142,132,200	US$143,446,625	US$25,948,186

31 de Diciembre de 2019	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	US$ 8,076,312	US$ 8,076,312	US$ 8,076,312
Pasivo por arrendamiento	13	259,435	293,306	107,595
Depósitos en garantía	15	743,655	743,655	41,093
Deuda a largo plazo	14	107,721,567	110,533,680	4,644,742
		US$116,800,969	US$119,646,953	US$12,869,742

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

d. ***Riesgo de Mercado*** - El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como los tipos de cambio y las tasas de interés, afecten a los ingresos del Grupo o al valor de su posesión de instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, al tiempo que se optimiza el rendimiento.

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

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

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

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

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

	31 de Diciembre de 2020				
	Colones Costarricenses	Pesos Colombianos	Soles Peruanos	Dólares Estadounidenses	Total
Efectivo	US$ 53,974	US$ 3,105,160	US$ 25,319	US$ 12,274,320	US$ 15,458,803
Cuentas por cobrar	57,387	38,675	3,453,158	4,195,866	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas				5,027,735	5,027,735
Otro Activos	24,385	4,415,687	326,682	1,843,785	6,610,536
Activos con derecho de uso		123,352		113,989	237,341
Efectivo restringido		17,096		7,727,600	7,744,696
Sub-total	135,746	7,699,970	3,805,159	31,183,323	42,824,198
Cuentas por pagar y gastos acumulados	607,857	3,015,524	253,190	10,358,000	14,234,571
Pasivo por uso de oficinas		57,351		205,263	262,614
Depósitos en garantía				942,954	942,954
Deuda a largo plazo		16,374,031		110,317,830	126,691,861
Sub-total	607,857	19,446,906	253,190	121,824,047	142,132,000
Neto	US$(472,111)	US$(11,746,936)	US$3,551,969	US$(90,640,725)	US$(99,307,802)

	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
Cuentas por cobrar a partes relacionadas				3,556,935	3,556,935
Efectivo restringido	46,660	3,284,521	185,991	2,100,928	5,618,100
Sub-total	142,034	8,983,404	3,318,673	40,018,128	52,462,239
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(740,680)	(1,713,034)	(90,225)	(5,532,373)	(8,076,312)
Pasivo por arrendamiento		(88,798)		(170,637)	(259,435)
Depósitos en garantía				(743,655)	(743,655)
Deuda largo plazo		(6,662,514)		(101,059,083)	(107,721,597)
Sub-total	(740,680)	(8,464,346)	(90,225)	(107,505,748)	(116,800,999)
Neto	US$(5998,646)	US$(519,058)	US$3,228,448	US$ (67,487,620)	US$ (64,338,760)

Los siguientes tipos de cambio significativos se aplicaron durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (a US$1.00):

	Tasa Promedio Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2020	2019
Colones costarricenses	¢ 588,34	¢ 583,01
Soles peruanos	S/ 3.499	S/ 3.335
Pesos colombianos	COP$ 3,693	COP$ 3,279

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	31 de Diciembre de 2020	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2020	31 de Diciembre de 2019
Colones costarricenses	¢ 610,53	¢ 570,09	¢ 617,30	¢ 576,49
Soles peruanos	S/ 3.616	S/ 3.311	S/ 3.621	S/ 3.317
Pesos colombianos	COP$3,433	COP$3,277	COP$3,433	COP$3,277

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10 por ciento del dólar estadounidense y pesos colombianos frente a las monedas extranjeras de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 habría disminuido (incrementado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2019.

31 de Diciembre de 2020	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$866,708	US$(866,708)
Capital	US$866,708	US$(866,708)

31 de Diciembre de 2019	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$314,886	US$(314,886)
Capital	US$314,886	US$(314,886)

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

Análisis de Sensibilidad - Un (fortalecimiento) debilitamiento del 1 por ciento y 2 por ciento de los intereses de LIBOR (IBR para la deuda colombiana) por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 habría (disminuido) incrementado los ingresos netos por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2019.

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2020	1%	2%
Incremento de tasa de interés	14	US$129,980,927	US$(487,459)	US$(1,062,030)
Disminución de tasa de interés	14	US$129,980,927	US$250,780	US$422,666

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2019	1%	2%
Incremento de tasa de interés	14	US$110,533,680	US$(1,105,337)	US$(2,210,674)
Disminución de tasa de interés	14	US$110,533,680	US$ 408,115	US$ 816,229

23. ACUERDO DE COMPROMISO

En diciembre del 2020, el Grupo celebró un acuerdo de compromiso a plazo para adquirir un inmueble logístico recientemente desarrollado de Clase A de 4,510 metros cuadrados totalmente ocupado en Costa Rica, por una inversión total de US$5.5 millones, incluidos costos de cierre.

La propiedad está siendo desarrollada por un desarrollador local y se encuentra en el sub-mercado Coyol de San José, Costa Rica. Se espera que el edificio se adquiera y entregue en el primer trimestre del 2021. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha pagado el primer depósito por un importe en dólares estadunidenses de US$431,500 por la adquisición del inmueble.

24. EVENTOS POSTERIORES

La administración del grupo ha evaluado la ocurrencia de eventos significativos que ha sucedido luego de la fecha de los estados financieros, los cuales se detallan a continuación:

- ***Conversión de Latam Logistic Properties S.R.L. a S.A.*** - El 11 de enero de 2021 Latam Logistic Properties se convirtió de S.R.L. a S.A. La Compañía emitió un total 300.000.000 acciones con un valor de US$1 con US$168,142,796 que fueron pagadas y autorizadas.

- ***Deuda*** - El 6 de enero de 2021, el Grupo desembolso un crédito para construcción por la suma de COP35,000 millones de pesos (US$10,195,165) con ITAU Corpbanca Colombia, S.A. (ITAU) para el financiamiento de la construcción del edificio B. 500 en el Parque Logístico Calle 80. El crédito tiene su vencimiento el 6 de julio de 2033 y comienza a amortizar al principal el 20 de julio de 2022. El préstamo devenga un interés anual compuesto por la tasa IBR más 447 puntos base.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 2 de enero de 2021 y deben ser aprobados por el Consejo de Administración del Grupo. Los detalles de las políticas contables del Grupo se incluyen en la Nota 3.

* * * * *