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 REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S. de R.L. y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden los estados intermedios consolidados de posición financiera al 30 de setiembre de 2020 y los estados intermedios consolidados de resultados otro resultado integral, estado intermedio consolidado de cambios en el patrimonio y estado consolidado intermedio de flujos de efectivo para el período de nueve meses que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de políticas contables significativas. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional sobre Compromisos de Revisión 2410: "Revisión de la información financiera provisional realizada por el Auditor Independiente de la Entidad." Una revisión de la información financiera provisional consiste en realizar consultas, principalmente de personas responsables de asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de revisión. Un examen tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener la seguridad de que tendríamos conocimiento de todas las cuestiones importantes que podrían identificarse en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Párrafo de Énfasis

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S. de R.L y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden el estado intermedio consolidado de posición financiera al 30 de setiembre de 2020, y los estados intermedios consolidados de resultado y otro resultado integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses que terminó en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados intermedios, incluyendo un resumen de políticas contables significativas, no han sido auditados.

Asimismo, los estados financieros intermedios consolidados comparativos al 30 de setiembre de 2019 y por el período de nueve meses terminado en esa fecha, no han sido auditados.

Deloitte.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la posición financiera consolidada intermedia que lo acompaña no presenta razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera consolidada intermedia del Grupo al 30 de setiembre de 2020 y de sus resultados financieros intermedios consolidados y sus flujos de efectivo consolidados intermedios para el período de nueve meses que finalizó en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

No me alcanzan las limitaciones del Artículo 9 a la Ley 1038, y de los Artículos 20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni el Artículo 11 del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica para emitir este informe.

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

26 de noviembre de 2020

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US$ 11,446,622	US$ 26,200,871
Cuentas por cobrar, neto	8	1,165,243	904,518
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21		2,796,410
Otros activos circulantes	9	7,212,792	5,618,100
Total de activo circulante		19,824,657	35,519,899
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar a arrendatarios - largo plazo	8	4,822,860	3,889,852
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	21	4,934,022	760,525
Derecho de uso por arrendamiento	2i, 13	256,005	236,385
Propiedades de inversión	2j, 11	314,136,548	303,997,864
Transporte, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	568,395	526,319
Impuesto diferido activo	20	2,808,403	1,364,557
Efectivo restringido	14	12,103,920	12,055,578
Total de activo no circulante		339,630,153	322,831,080
TOTAL		US$359,454,810	US$358,350,979
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2e, 2m, 2n, 12	US$ 7,341,473	US$ 8,076,312
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	13	98,110	92,360
Deuda a largo plazo - porción circulante	14	5,345,330	4,644,742
Total de pasivo circulante		12,784,913	12,813,414
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	14	106,584,814	103,076,855
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 13	181,774	167,075
Impuesto diferido pasivo	20	27,336,608	24,903,918
Depósitos en garantía	15	914,620	743,655
Total de pasivo no circulante		135,017,816	128,891,503
Total de pasivo		147,802,729	141,704,917
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2o, 16a	100	100
Aportación adicional de capital	16b	163,042,696	156,342,696
Utilidades acumuladas		57,221,217	55,698,198
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(16,745,447)	(3,253,217)
Capital atribuible a propietarios		203,518,566	208,787,777
Participación no controladora	2f, 17	8,133,515	7,858,285
Total de capital contable		211,652,081	216,646,062
Total		US$359,454,810	US$358,350,979

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

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NO AUDITADOS)
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre	
	Notas	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
INGRESOS:	2p				
Ingresos por rentas	4	US$ 4,821,622	US$ 3,186,264	US$ 14,045,970	US$ 7,592,090
Ingresos por comisiones de desarrollo		8,244	24,949	85,120	26,487
Total de ingresos		4,829,866	3,211,213	14,131,090	7,618,577
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:					
Gastos operativos de propiedad de inversión	5	464,218	303,624	1,767,192	911,202
Generales y administrativos	18	1,183,624	1,080,513	3,121,558	3,116,628
Total de costos y gastos operativos		1,647,842	1,384,137	4,888,750	4,027,830
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:					
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 21	91,413	67,838	227,088	180,548
Costo financiero por arrendamiento de oficinas		(5,484)	(5,122)	(16,075)	(16,693)
Pérdida por vencimiento de deuda	14				(444,598)
Amortización de derecho de uso	13	(23,553)	(22,292)	(70,690)	(67,495)
Depreciación y amortización	10	(29,197)	(22,354)	(80,476)	(57,898)
Perdida cambiaria		(77,125)	(120,023)	(555,395)	(72,564)
Otros ingresos		14,353	46,667	95,274	110,770
Otros gastos	19	(94,931)	(77,604)	(152,729)	(520,160)
Gastos por intereses	2s, 14	(1,614,165)	(1,299,262)	(4,953,740)	(3,201,519)
Amortización de costo financiero diferido	14	(60,463)	(48,468)	(172,371)	(105,838)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS		1,382,872	346,456	3,563,226	(604,700)
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 20	(481,373)	(781,936)	(1,764,977)	(3,868,309)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		901,499	(435,480)	1,798,249	(4,473,009)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:					
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:					
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(2,696,888)	(4,217,512)	(13,492,230)	(3,792,307)
TOTAL DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL PERÍODO		US$(1,795,389)	US$(4,652,992)	US$(11,693,981)	US$(8,265,316)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ 897,409	US$ (589,860)	US$ 1,523,019	US$(4,537,494)
Participaciones no controladoras	2f, 17	4,090	154,380	275,230	64,485
Total		US$ 901,499	US$ (435,480)	US$ 1,798,249	US$(4,473,009)
TOTAL DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$(1,799,479)	US$(4,807,372)	US$(11,969,211)	US$(8,329,801)
Participaciones no controladoras		4,090	154,380	275,230	64,485
Total		US$(1,795,389)	US$(4,652,992)	US$(11,693,981)	US$(8,265,316)

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

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE (NO AUDITADOS)
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020 y 2019 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 de Capital Contable**
SALDO AL 1° DE JULIO DE 2019	16a	US$100	US$156,342,696	US$29,736,743	US$ (2,234,963)	US$183,844,576	US$7,915,580	US$191,760,156
Pérdida neta del período				(589,860)		(589,860)	154,380	(435,480)
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(4,217,512)	(4,217,512)		(4,217,512)
Total de resultado integral del período				(589,860)	(4,217,512)	(4,807,372)	154,380	(4,652,992)
Aportación adicional de capital	16b							
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2019	16a	US$100	US$156,342,696	US$29,146,883	US$ (6,452,475)	US$179,037,204	US$8,069,960	US$187,107,164
SALDO AL 1° DE JULIO DE 2020	16a	US$100	US$156,342,696	US$56,353,808	US$(14,048,559)	US$198,618,045	US$8,129,425	US$206,747,470
Utilidad neta del período				897,409		897,409	4,090	901,499
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(2,696,888)	(2,696,888)		(2,696,888)
Total de la utilidad integral del período				897,409	(2,696,888)	(1,799,479)	4,090	(1,795,389)
Aportación adicional de capital	16b		6,700,000			6,700,000		6,700,000
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020	16a	US$100	US$163,042,696	US$57,221,217	US$(16,745,447)	US$203,518,566	US$8,133,515	US$211,652,081

(Continúa)

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE (NO AUDITADOS)
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020 y 2019 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				(4,537,494)		(4,537,494)	64,485	(4,473,009)
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(3,792,307)	(3,792,307)		(3,792,307)
Total de resultado integral del período				(4,537,494)	(3,792,307)	(8,329,801)	64,485	(8,265,319)
Aportación adicional de capital	16b		38,700,000			38,700,000		38,700,000
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2019	16a	US$100	US$156,342,696	US$29,146,883	US$ (6,452,475)	US$179,037,204	US$8,069,960	US$187,107,164
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				1,523,019		1,523,019	275,230	1,798,249
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(13,492,230)	(13,492,230)		(13,492,230)
Total de la pérdida integral del período				1,523,019	(13,492,230)	(11,969,211)	275,230	(11,693,981)
Aportación adicional de capital	16b		6,700,000			6,700,000		6,700,000
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020	16a	US$100	US$163,042,696	US$57,221,217	US$(16,745,447)	US$203,518,566	US$8,133,515	US$211,652,081

(Concluye)

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

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (NO AUDITADOS)
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Utilidad (pérdida) neta		US$ 901,499	US$ (435,480)	US$ 1,798,249	US$ (4,473,009)
Ajustes por:					
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas				(2,611)	
Costos de cierre de propiedades de inversión	11, 19		48,364		368,362
Ganancia cambiaria no realizada		115,738	105,778	294,956	28,276
Pérdida por vencimiento de deuda	14				444,598
Impuesto sobre la renta diferido	20	392,191	665,405	1,466,049	3,017,541
Impuesto sobre la renta causado	20	89,182	116,531	298,928	850,768
Nivelación de rentas	2p	(1,063,664)	(919,767)	(3,826,284)	(1,700,425)
Amortización de incentivos para rentas	19	6,907	5,440	20,801	8,998
Gastos por cuentas incobrables	8	(78,677)	(22,550)	201,629	57,609
Amortización de derechos de uso	13	23,553	22,292	70,690	67,495
Depreciación, amortización y bajas	10	29,197	22,354	80,476	57,898
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	13	5,484	5,122	16,075	16,693
Amortización de costos de financiamiento diferido		60,463	48,468	172,371	105,838
Gastos por intereses		1,614,165	1,299,263	4,953,740	3,201,519
Cambios en capital de trabajo:					
Cuentas por cobrar	8	(953,274)	(159,268)	(1,641,729)	(463,056)
Otros activos	9	129,283	(78,324)	(65,512)	(194,538)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	475,708	(25,587)	739,918	19,629
Depósitos en garantía	15	75,234	73,196	170,966	26,960
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		1,822,989	771,237	4,748,712	1,441,156
Impuesto sobre la renta pagado	9, 20	(118,217)	(265,150)	(892,043)	(434,214)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		1,704,772	506,087	3,856,669	1,006,942
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Alta de propiedad de inversión, que incluye costos de cierre de adquisiciones		(7,814,889)	(18,813,151)	(21,983,781)	(58,080,932)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9			(752,400)	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	(1,241,412)	(67,837)	(1,377,087)	(905,547)
Alta de propiedad, mobiliario y equipo	11	(62,040)	(6,659)	(162,720)	(145,417)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(9,118,341)	(18,887,647)	(24,275,988)	(59,131,896)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Contribuciones de capital		6,700,000		6,700,000	38,700,000
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	13	(19,182)	(19,530)	(65,123)	(61,996)
Deuda a largo plazo por préstamos	14	2,498,528	5,455,167	17,222,510	78,908,890
Pago de deuda a largo plazo	14	(1,350,679)	(372,748)	(11,381,913)	(38,384,844)
Efectivo restringido	14		(73,468)	(49,791)	(856,706)
Efectivo pagado por obtención de deuda	14	(352,144)	(709,515)	(488,849)	(2,222,150)
Intereses y comisiones por compromisos pagados	14	(2,230,776)	(1,466,483)	5,749,392)	(3,930,598)
Costo de financiamiento de arrendamientos pagado	13	(5,484)	(5,122)	(16,075)	(16,693)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		5,240,263	2,808,301	6,171,367	72,135,903

(Continúa)

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

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (NO AUDITADOS)
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO EN EFECTIVO	US$ (2,173,306)	US$(15,573,259)	US$(14,247,952)	US$ 14,010,949
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	13,741,797	42,578,442	26,200,871	12,943,682
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE	(121,869)	(166,277)	(506,297)	(115,725)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	US$ 11,446,622	US$ 26,838,906	US$ 11,446,622	US$ 26,838,906

(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 al 30 de setiembre de 2020 por los tres y nueve meses entonces terminados y al 31 de diciembre de 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. (88.5 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 intermedios consolidados fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés).

Los estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2020 y por los períodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, incluyen todos los ajustes, consistentes en acumulaciones recurrentes normales, que la Administración considera necesaria para presentar la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Grupo. Los resultados de las operaciones de los períodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que pueden ser esperados para el año completo, por lo que, se sugiere que estos estados financieros intermedios sean leídos en conjunto con los estados financieros anuales auditados del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en esa fecha y sus notas explicativas. Excepto por nuevas normas adoptadas en 2020 y detalladas en la Nota 3, las políticas contables son consistentes con las de los estados financieros anuales.

Los estados financieros intermedios 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 Subisidiarias, a excepción de las subsidiarias colombianas de Latam Logistic COL OpCo, S.A.S. y Latam Logistic COL PropCo Cota 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 30 de setiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	30 de Setiembre de 2020	**31 de Diciembre de 2019**
Colón costarricense	¢ 608,68	¢ 576,49
Sol peruano	S/ 3.597	S/ 3.317
Peso colombiano	COP3,879	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.

- **Control sobre Latam Parque Logístico Coyol II** - La Nota 17 describe que el Grupo ingresó a una sociedad inmobiliaria para el desarrollo y operación de Latam Parque Logístico Coyol II en Costa Rica. La sociedad incluye dos entidades en donde el Grupo tiene únicamente un 50 por ciento de participación en la inversión. El Grupo tiene toda la responsabilidad, el poder y la discreción en la administración diaria de la sociedad.

- **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 al 30 de setiembre de 2020 y 2019 y para los tres y nueve meses entonces terminados y al 31 de diciembre de 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.

- **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 30 de setiembre de 2020 y 2019 y por los tres y nueve meses entonces terminados y al 31 de diciembre de 2019. 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	
			30 de Setiembre de 2020	31 de Diciembre de 2019
	Latam Logistic Property Holdings LLC	Estados Unidos	100%	100%
	Latam Logistic COL HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic CR HoldCo I, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic CR HoldCo II, S de R.L.	Panamá	100%	100%
(1)	Latam Logistic Pan HoldCo S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic PAN PropCo Pacora I, S. de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco El Coyol II S de R.L.	Panamá	50%	50%
	Latam Logistic Pan Holdco Atenas S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Cedis Rurales S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Bodegas El Coyol 3, S de R.L.	Panamá	100%	100%
	Latam Logistic Pan Holdco Alajuela II S de R.L.	Panamá	100%	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 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%
	Latam Logistic COL OpCo, S.A.S.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic PropCo Celta I SAS	Colombia	100%	n/a
	Latam Logistic CR OpCo, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
(3)	Latam Logistic CR PropCo Heredia I LLPH, S.R.L.	Costa Rica		100%
	Latam Logistic CR PropCo Alajuela I, S.R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latamcr Propco El Coyol Dos S de R.L.	Costa Rica	50%	50%
	Latam Propco Bodegas Aurora S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Propco Bodegas San Joaquin S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic Propco Atenas I, S. de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic Propco Bodegas Siquiares III S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic Propco Cedis Rurales Costa Rica S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
(2)	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) Anteriormente conocida como Latam Logistic Propco Oficinas San Joaquín Heredia, S.R.L.
(3) La entidad se ha disuelto en el último trimestre al 30 de setiembre de 2020.

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.

El Grupo crea una reserva para cuentas incobrables si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 30 de setiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el Grupo registró una provisión para cobros dudosos de US$310,928 y US$109,299, respectivamente.

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.

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 30 de setiembre de 2020 y 2019 por los tres y nueve meses entonces terminados y al 31 de diciembre de 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.

  El Grupo no ha realizado adquisiciones durante el período en curso.

- **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.

- **Modificaciones a la NIIF 4 - Contratos de Seguros en la Aplicación de la NIIF 9, Instrumentos Financieros** - La enmienda modifica la NIIF 4 brindando dos enfoques para las entidades que emiten contratos de seguros (aseguradoras): el enfoque de superposición y el enfoque de aplazamiento. Mientras que el enfoque de superposición permite reclasificar de resultados a otros resultados integrales alguno de los ingresos o gastos que surgen de los activos financieros designados, el enfoque de aplazamiento permite la exención temporal de no aplicar la NIIF 9 para entidades cuya actividad predominante es la emisión de contratos de seguros. La aplicación de ambos enfoques es opcional y se permite dejar de aplicar los enfoques cuando se adopte la nueva norma de contratos de seguros (NIIF 17). Mientras que el enfoque de superposición es efectivo cuando se aplica la NIIF 9 por primera vez, el enfoque de aplazamiento es efectivo para períodos anuales que iniciaron en o después del 1° de enero de 2018, con aplazamiento efectivo y hasta el 1° de enero de 2023.

  El Grupo no se ha visto impactado por esta modificación.

- **Modificaciones al Marco Conceptual de NIIF** - Junto con el marco conceptual revisado, que entró en vigencia a partir de la publicación del 29 de marzo de 2018, el IASB también ha emitido enmiendas a las referencias del marco conceptual en las NIIF. El documento contiene enmiendas a la NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32. Sin embargo, no todas las enmiendas actualizan estos pronunciamientos con respecto a las referencias y citas del marco conceptual para que se refieran al marco

conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a qué versión del marco conceptual hacen referencia (el marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB del 2010 o el nuevo marco revisado del 2018), o para indicar que las definiciones de la norma no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el marco conceptual revisado.

El Grupo no se ha visto impactado por esta modificación.

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 1 - Adopción Inicial de las NIIF** - Las modificaciones permiten que una subsidiaria que adopta las NIIF por primera vez después de su controladora, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos reportados por su controladora, y basado en la fecha de transición de la controladora a las NIIF.

  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.

- **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.

- **Modificaciones a la NIC 41 - Activos Biológicos** - Con el propósito de garantizar la coherencia con los requerimientos de la NIIF 13 Mediciones a valor razonable, las modificaciones eliminan el requisito de excluir los flujos de efectivo de impuestos en las mediciones a valor razonable de un activo biológico cuando se utiliza la técnica de valor presente.

  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 opera con activos biológicos.

- **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 30 de setiembre de 2020, fue de 13.8 años.

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:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Ingresos por rentas	US$4,259,370	US$2,961,625	US$12,423,871	US$6,951,418
Ingresos por alquiler de patio	164,682	15,680	507,393	33,180
Recuperación de costos operativos	359,239	175,906	1,012,522	500,387
Otros	38,331	33,053	102,184	107,105
Total	US$4,821,622	US$3,186,264	US$14,045,970	US$7,592,090

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 30 de setiembre de 2020:

	Monto
Ingresos por rentas:	
2020	US$ 4,333,108
2021	19,284,604
2022	19,231,255
2023	18,709,089
2024	15,328,056
En adelante	96,009,874
Total	US$172,895,986

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 30 de setiembre de 2020, los apoyos para alquiler bajo los pagos de alquiler aplazados con un programa de pago registraron un 10.2 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:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Reparación y mantenimiento	US$221,266	US$148,350	US$ 661,193	US$419,589
Servicios	153,290	63,824	388,729	168,437
Seguros	57,852	38,155	174,817	87,117
Administración de propiedades	27,746	28,345	84,084	71,074
Impuesto predial	71,436	36,846	222,327	90,084
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	(78,676)	(22,550)	201,629	57,610
Otros	11,304	10,654	34,413	17,291
Total	US$464,218	US$303,624	US$1,767,192	US$911,202

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 tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos se incluyen al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 483,829	US$ 930,225	US$ 3,407,568	US$ 4,821,622
Ingresos por cuotas de urbanización		8,244		8,244
Subtotal	483,829	938,469	3,407,568	4,829,866
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	60,563	203,491	200,164	464,218
Generales y administrativos	200,251	146,554	670,828	1,017,633
Subtotal	260,814	350,045	870,992	1,481,851
Utilidad operativa neta	223,015	588,424	2,536,576	3,348,015
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso	(3,788)	(6,942)	(12,823)	(23,553)
Depreciación y amortización	(7,927)	(6,510)	(14,760)	(29,197)
Moneda extranjera	2,332	(75,807)	(3,650)	(77,125)
Otros ingresos	4,857		9,496	14,353
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(1,337)	(1,947)	(2,200)	(5,484)
Gasto por intereses	(128,552)	(224,715)	(1,260,898)	(1,614,165)
Costo financiero diferido		(15,193)	(45,270)	(60,463)
Otros gastos	(41,476)	(11,401)		(52,877)
Utilidad neta antes de impuestos	47,124	245,909	1,206,471	1,499,504
Beneficio (gasto) por impuesto sobre la renta	(193,281)	(418,505)	148,787	(462,999)
Utilidad (pérdida) neta después de impuestos	(146,157)	(172,596)	1,355,258	1,036,505
Utilidad atribuible a participación no controladora			(4,090)	(4,090)
Utilidad (pérdida) neta del período	US$(146,157)	US$(172,596)	US$ 1,351,168	US$ 1,032,415

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$121,384	US$ 411,582	US$2,653,298	US$ 3,186,264
Ingresos por cuotas de urbanización		24,949		24,949
Subtotal	121,384	436,531	2,653,298	3,211,213
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	6,471	101,398	195,755	303,624
Generales y administrativos	203,864	155,525	652,640	1,012,029
Subtotal	210,335	256,923	848,395	1,315,653
Utilidad (pérdida) operativa neta	(88,951)	179,608	1,804,903	1,895,560
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso				
Depreciación y amortización	(5,139)	(6,942)	(10,211)	(22,292)
Moneda extranjera	(6,996)	(4,899)	(10,459)	(22,354)
Otros ingresos	(14,194)	(101,044)	(4,775)	(120,013)
Costo financiero por arrendamiento de oficinas		4,129	23,080	27,209
Gasto por intereses	(1,644)	(2,409)	(1,069)	(5,122)
Costo financiero diferido		(221,492)	(1,077,770)	(1,299,262)
Otros gastos		(8,776)	(39,692)	(48,468)
		(1,440)	(76,164)	(7,604)
Pérdida neta antes de impuestos				

(Continúa)

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Beneficio (gasto) por impuesto sobre la renta	US$ 23,226	US$(754,072)	US$ (123,688)	US$ (854,534)
Pérdida neta después de impuestos	(93,698)	(917,337)	484,155	(526,880)
Ganancia atribuible a participación no controladora			(154,380)	(154,380)
Pérdida neta del año	US$ (93,698)	US$(917,337)	US$ 329,775	US$ (681,260)

	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$1,441,909	US$ 2,365,312	US$10,238,749	US$10,045,970
Ingresos por cuotas de urbanización	1,225	8,145	75,750	85,120
Subtotal	1,443,134	2,373,457	10,314,499	14,131,090
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	181,588	513,302	1,072,302	1,767,192
Generales y administrativos	538,832	485,094	1,902,229	2,926,155
Subtotal	720,420	998,396	2,974,531	4,693,347
Utilidad neta operativa	722,714	1,375,061	7,339,968	9,437,743
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso	(13,135)	(20,827)	(36,728)	(70,690)
Depreciación y amortización	(21,450)	(17,419)	(41,607)	(80,476)
Moneda extranjera	(236,734)	(279,088)	(39,573)	(555,395)
Otros ingresos	36,655	9,836	46,918	93,409
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(3,935)	(6,196)	(5,944)	(16,075)
Gasto por intereses	(404,686)	(748,887)	(3,800,167)	(4,953,740)
Costo financiero diferido		(40,779)	(131,592)	(172,371)
Otros gastos	(41,476)	(57,500)	(11,699)	(110,675)
Utilidad neta antes de impuestos	37,953	214,201	3,319,576	3,571,730
Gasto por impuesto sobre la renta	(231,415)	(1,476,836)	(2,001)	(1,710,252)
Utilidad (pérdida) neta después de impuestos	(193,462)	(1,262,635)	3,317,575	1,861,478
Ganancias atribuibles a participación no controladora			(275,230)	(275,230)
Utilidad (pérdida) neta del período	US$ (193,462)	US$(1,262,635)	US$ 3,042,345	US$ 1,586,248

	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 121,384	US$ 1,042,917	US$ 6,427,789	US$ 7,592,090
Ingresos por cuotas de urbanización		26,114	373	26,487
Subtotal	121,384	1,069,031	6,428,162	7,618,577
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	7,208	259,378	644,616	911,202
Generales y administrativos	526,114	508,048	1,880,378	2,914,540
Subtotal	533,322	767,426	2,524,994	3,825,742
(Pérdida) utilidad operativa neta	(411,938)	301,605	3,903,168	3,792,835
Otros ingresos/(gastos):				
Pérdida por vencimiento de deuda		(208,280)	(236,318)	(444,598)

(Continúa)

	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Amortización de derecho de uso	US$ (16,037)	US$ (20,827)	US$ (30,631)	US$ (67,495)
Depreciación y amortización	(21,414)	(13,548)	(22,936)	(57,898)
Moneda extranjera	(35,683)	(38,007)	1,126	(72,564)
Otros ingresos		4,214	61,516	65,730
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(5,399)	(7,558)	(3,736)	(16,693)
Gasto por intereses		(463,151)	(2,738,368)	(3,201,519)
Costo financiero diferido		(43,158)	(62,680)	(105,838)
Otros gastos	(100,199)	(23,799)	(396,162)	(520,160)
Pérdida neta antes de impuestos	(590,670)	(512,509)	474,979	(628,200)
Gasto por impuesto sobre la renta	(103,579)	(2,241,303)	(1,523,427)	(3,868,309)
Pérdida neta después de impuestos	(694,249)	(2,753,812)	(1,048,448)	(4,496,509)
Ganancia atribuible a participación no controladora			(64,485)	(64,485)
Pérdida neta del período	US$(694,249)	US$(2,753,812)	US$(1,112,933)	US$(4,560,994)

	30 de Setiembre de 2020 (No auditado)			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 1,060,160	US$ 3,538,787	US$ 4,906,821	US$ 9,505,768
Cuentas por cobrar y otros activos	4,361,119	4,593,948	4,179,762	13,134,829
Impuesto diferido activo	533,816	703,491	1,571,096	2,808,403
Derecho de uso	45,714	94,877	115,414	256,005
Propiedad de inversión	91,139,351	70,635,797	152,361,400	314,136,548
Efectivo restringido	15,128	10,046,059	2,042,733	12,103,920
Transporte, mobiliario y equipo, neto	117,511	239,020	211,864	568,395
Total de activo	97,272,799	89,851,979	165,389,090	352,513,868
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,983,346	1,192,467	2,153,013	7,328,826
Impuesto diferido pasivo	3,250,726	7,724,175	16,361,707	27,336,608
Pasivo por arrendamiento de oficina	55,461	106,707	117,716	279,884
Deuda a largo plazo	9,779,452	21,390,856	80,759,836	111,930,144
Depósitos en garantía		236,126	678,494	914,620
Total de pasivo	17,068,985	30,650,331	100,070,766	147,790,082
Activos (pasivos) netos	US$80,203,814	US$59,201,648	US$ 65,318,324	US$204,723,786

	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
Efectivo restringido		10,044,989	2,010,589	12,055,578
Transporte, mobiliario y equipo, neto	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

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2019			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Impuesto diferido pasivo	US$ 3,659,474	US$ 6,202,804	US$ 15,041,640	US$ 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. Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones sobre el uso del efectivo y equivalentes de efectivo. 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:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Cuentas bancarias:		
En moneda local	US$ 1,099,943	US$ 5,405,420
En dólares estadounidenses	3,891,913	5,184,378
Subtotal	4,991,856	10,589,798
Depósitos a la vista:		
En moneda local	2,566	23,247
En dólares estadounidenses	6,452,200	15,587,826
Subtotal	6,454,766	15,611,073
Total	US$11,446,622	US$26,200,871

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar son como sigue:

		30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 794,979	US$ 375,411
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	1,701,675	1,071,551
(c)	Impuesto al valor agregado	3,438,579	3,237,996

(Continúa)

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Impuesto sobre la renta y créditos fiscales		US$ 29,511
Otros	US$ 52,870	79,901
Subtotal	5,988,103	4,794,370
Impuesto al valor agregado - largo plazo	(3,283,731)	(2,968,186)
Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(1,539,129)	(921,666)
Total de cuentas por cobrar	US$ 1,165,243	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 30 de setiembre 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:

30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	4.2%	27.3%	53.0%	100%	
Valor bruto en libros	US$626,424	US$125,554	US$87,350	US$261,726	US$1,101,054
Depósito en garantía en efectivo	(127,543)	(9,724)	(3,773)	(52,662)	(193,702)
Valor neto en libros	US$498,881	US$115,830	US$83,577	US$209,064	US$ 907,352
Reserva para pérdidas	US$ 21,012	US$ 31,666	US$44,333	US$209,064	US$ 306,075

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	US$ 178,173	US$71,668	US$66,103	US$ 392	US$ 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 30 de setiembre de 2020, los préstamos pendientes para arrendatarios generan una tasa de interés anual promedio ponderada del 11.8 por ciento y tienen un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 7.8 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 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 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 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

30 de Setiembre de 2020 (No auditado)	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	2.90%	0%	
Valor bruto en libros	US$167,398	US$1,539,130	US$1,706,528
Reserva para pérdidas	US$ 4,853	US$	US$ 4,853

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 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	30 de Setiembre de 2020 (No auditado)			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	201,623	6	201,629	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$306,075	US$4,853	US$310,928	US$104,452	US$ 4,847	US$109,299

Las pérdidas esperadas en cuentas por cobrar a arrendatarios consisten en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Perdidas esperadas en cuentas por cobrar	US$(78,981)	US$(22,701)	US$201,623	US$66,978
Perdidas esperadas en notas por cobrar a arrendatarios	304	151	6	(9,369)
Total	US$(78,677)	US$(22,550)	US$201,629	US$57,609

(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 30 de setiembre 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:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	**31 de Diciembre de 2019**
Colombia	US$ 74,070	US$ 220,422
Perú	3,324,099	3,005,428
Costa Rica	40,410	12,146
Total	US$3,438,579	US$3,237,996

Durante los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, el Grupo cobró US$183,762 y US$458,772, respectivamente, del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

		30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	**31 de Diciembre de 2019**
(a)	Anticipos a proveedores	US$4,219,278	US$3,411,877
	Permiso de construcción y otros depósitos	315,412	311,880
	Depósitos por adquisición de propiedades de inversión	1,504,800	902,400
	Impuestos pre-pagados	590,490	438,483
	Seguros pre-pagados	81,255	124,325
	Costo de búsqueda de ofertas	240,466	257,313
	Incentivos por renta, neto	96,915	129,282
	Otros	164,176	42,540
	Total	US$7,212,792	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 30 de setiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 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)

(Continúa)

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 7,800	US$254,203	US$85,652	US$385,433	US$733,088
Altas	8,222	84,929	27,362	21,280	141,793
Bajas			(2,686)		(2,686)
Ajuste por conversión		(2,784)	(2,178)	(27,052)	(32,014)
Saldo al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	16,022	336,348	108,150	379,661	840,181
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,473	18,925	23,388	83,911	127,697
Altas	784	21,916	15,240	44,133	82,073
Bajas		(2,759)			(2,759)
Ajuste por conversión		2	9	(253)	(242)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,257	38,084	38,637	127,791	206,769
Altas	1,427	29,000	15,270	34,779	80,476
Bajas			(190)		(190)
Ajuste por conversión		(815)	(713)	(13,741)	(15,269)
Saldo al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	3,684	66,269	53,004	148,829	271,786
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$ 5,543	US$216,119	US$47,015	US$257,642	US$526,319
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	US$12,338	US$270,079	US$55,146	US$230,832	US$568,395

11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Para períodos intermedios, como el 30 de setiembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión se determina como la última valuación más las inversiones incurridas durante el período intermedio. Durante los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, no se registró ninguna ganancia o pérdida en la valuación de las propiedades de inversión.

a. Al 30 de setiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

	VRM al 30 de Setiembre de 2020 (No auditado)	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 20,965,799	6	133,067	n/a	n/a
Perú	15,105,093	3	62,629	n/a	n/a
Total de banco regional	36,070,892	9	195,696	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Colombia	52,716,814	3	83,277	69.3%	14.7%
Perú	33,955,242	2	39,495	75.0%	54.1%
Total de propiedades en desarrollo	86,672,056	5	122,772	71.1%	27.4%
Propiedades en operación:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	17,456,738	1	23,497	100.0%	100.0%
Sub-total	17,456,738	1	23,497	100.0%	100.0%
Propiedades con titulo					
Perú	21,575,462	1	22,276	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	152,361,399	12	136,372	97.6%	95.4%
Sub-total	173,936,862	13	158,748	97.8%	96.0%
Total de propiedades en operación	191,393,600	14	182,245	98.1%	96.5%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$278,065,656	19	305,017	87.2%	68.7%
Total	US$314,136,548	28	500,411	n/a	n/a

	VRM al 31 de Diciembre de 2019	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M²)	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 30 de setiembre de 2020, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$5,758,089 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 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de alquileres por US$7,361,598 y US$3,623,027, respectivamente.

El valor justo de mercado al 30 de setiembre de 2020 se determinó como la valuación al 31 de diciembre de 2019 más cualquier adición a las propiedades de inversión. A continuación, se revela la técnica de valuación utilizada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019, junto con los insumos importantes no observables utilizados.

- ***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 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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	**31 de Diciembre de 2019**
Saldo inicial	US$303,997,864	US$190,369,007
Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre		25,800,000
Adquisiciones de terrenos que incluyen costo de cierre		9,637,553
Construcción	20,921,398	44,403,312
Costo de financiamiento	532,151	1,032,891
Comisiones por arrendamiento	247,181	871,741
Nivelación de rentas	3,826,284	2,339,839
Ajuste por conversión	(14,324,028)	(620,603)
Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión		30,164,124
Saldo final	US$314,136,548	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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	**31 de Diciembre de 2019**
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios en operación		US$ 6
Área rentable neta (metros cuadrados)		37,712
Terrenos adquiridos:		
Área de terrenos (hectáreas)		11
Total de construcción que se espera desarrollar		3
Total de construcción esperada (metros cuadrados		62,629
Costo de adquisición:		
Precio de compra de terrenos		9,264,055
Costos de cierre de adquisición de terrenos capitalizados		373,498
Precio de compra de edificios en operación		25,800,000
Costos de cierre de adquisición de edificios registrados en gastos		655,774
Total del costo de adquisición de propiedades de inversión	US$	US$36,093,327

12. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

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

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Cuentas por pagar a proveedores	US$2,379,140	US$1,640,522
Impuesto al valor agregado	96,635	130,992
Servicios profesionales	5,875	119,154
Impuesto por pagar	278,084	703,009
Retención del contrato de construcción	2,290,667	2,360,213
Intereses y otros costos de financiamiento	753,184	1,076,785
Beneficios a empleados y otras obligaciones	1,332,684	722,746
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión		643,306
Comisiones por arrendamiento	108,017	635,980
Otros	97,187	43,605
Total	US$7,341,473	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 2.8 años al 30 de setiembre 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 30 de setiembre, con importes para 2020 descontados por nuestras tasas de préstamo incremental para calcular el pasivo por arrendamiento del arrendamiento del Grupo:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)
2020	US$ 28,768
2021	111,720
2022	113,373
2023	44,670
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	304,399
Menos interés atribuido	(24,515)
Total de pasivo por arrendamiento	US$279,884

	31 de Diciembre de 2019
2020	US$107,595
2021	62,197
2022	62,197

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2019
2023	US$ 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 2.8 y 2.3 años al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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 30 de setiembre 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 30 de Setiembre de 2020
Costa Rica	3.0 años	2.5 años
Perú	7.0 años	4.2 años
Colombia	7.0 años	3.8 años
Promedio ponderado	6.0 años	3.1 años

Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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$467,196
Ajuste por conversión			(1,256)	(1,256)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	122,522	194,385	149,033	465,940
Altas	145,335			145,335
Bajas	(122,522)			(122,522)
Ajuste por conversión			33,323)	(33,323)
Saldo al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	145,335	194,385	115,710	455,430
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2018	40,841	50,910	48,307	140,058
Altas	40,840	27,770	21,177	89,787
Ajuste por conversión			(290)	(290)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	81,681	78,680	69,194	229,555
Altas	36,729	20,826	13,135	70,690
Bajas	(88,488)			(88,488)
Ajuste por conversión			(12,332)	(12,332)
Saldo al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	29,922	99,506	69,997	199,425
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	US$ 40,841	US$115,705	US$ 79,839	US$236,385
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2020 (No auditado)	US$115,413	US$ 94,879	US$ 45,713	US$256,005

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso de la siguiente manera:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Gasto por amortización de derecho de uso	US$23,553	US$22,292	US$70,690	US$67,495

14. DEUDA

Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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 30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	Capacidad de Crédito Restante al 30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	Monto Pendiente al 30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2019
(1) (2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Jul. 3, 2034	US$ 4,684,838	LIBOR 6 meses + 392 pbs, Mín. 6.0%	US$ 874,210		US$ 34,147,320	US$ 34,894,226
(1) (2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Jul. 3, 2034		LIBOR 6 meses + 392 pbs, Mín. 6.0%	309,814		12,196,925	12,366,269
(2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Set. 8, 2034		LIBOR 6 meses + 392 pbs, Mín.6.0%	142,244		5,441,608	5,500,000
	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Mar. 9, 2034		LIBOR 6 meses + 359 pbs, Mín.6.3%	339,900		12,089,730	12,500,000
	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Mar. 1, 2034		LIBOR 6 meses + 359 pbs, Mín. 6.3%	320,940		4,333,330	4,461,727
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Set. 18, 2034	110,325	LIBOR 3 meses + 423 pbs, Sin tasa Mín.			2,490,000	2,515,631
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Jun. 26, 2034	118,745	LIBOR 3 meses + 423 pbs, Sin tasa Mín.		US$ 1,000,000	3,445,226	3,527,332
(1) (2)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Préstamo hipotecario	Ene. 26, 2035		0-2 años: 6.5%, 3-15 años: 495pbs + LIBOR 6 meses, Sin tasa Mín.			8,144,310	
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Préstamo hipotecario	Jul. 12, 2032 (Refinanciado)		CR-TBP + 495 pbs, Sin tasa Mín.				941,098
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Préstamo hipotecario	Mar. 7, 2033 (Refinanciado)		CR-TBP + 495 pbs, Sin tasa Mín.				2,909,170
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	CRC	Préstamo hipotecario	Dic. 11, 2033 (Refinanciado)		CR-TBP + 495 pbs, Max 18%, Min 9%				4,434,159
(1)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Préstamo hipotecario	Jul. 15, 2028	6,023,750	LIBOR 6 meses + 525 pbs Sin tasa Mín.	10,046,059	3,323,000	22,355,577	19,777,000
(1)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Préstamo hipotecario	Jul. 15, 2030		LIBOR 6 meses + 525 pbs Sin tasa Mín.		25,900,000		
(3)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Ago. 15, 2035	3,237,998	IBR + 350 pbs Sin tasa Mín.	15,128	2,506,045	8,094,995	6,707,068
(3)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Set. 15, 2035	967,275	IBR + 350 pbs Sin tasa Mín.		4,847,150	2,418,186	
	Total					US$14,175,656		US$12,048,295	US$37,576,195	115,157,207	110,533,680
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									884,058	1,076,785
	Costo de emisión de deuda, neto									(3,357,937)	(2,812,083)
	Total de la deuda									112,683,328	108,798,382
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(753,184)	(1,076,785)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(5,345,330)	(4,644,742)
	Total de la deuda a largo plazo									US$106,584,814	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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 (US$105,119,274) y es solo para intereses hasta el 15 de enero de 2020, con un pago final de US$6,775,000 (US$29,279,819) 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 y reprogramó los pagos de principal cambiando el pago final a US$6,865,611 (US$26,631,293), una vez que el tramo se haya desembolsado por completo. El 30 de junio de 2020, el Grupo pidió prestados US$4,000,000 (US$15,035,640) 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 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$10,046,059 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 US$27,600,000 (US$7,115,346) 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. El 1° de junio de 2020, el Grupo solicitó un préstamo del 34 por ciento US$2,418,186 del instrumento de financiamiento de arrendamiento financiero y recibirá el resto tras la transferencia del título de propiedad. La Administración espera transferir la propiedad a Bancolombia, S.A. en noviembre del 2020.

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 US$8,094,995. El 19 de diciembre de 2019, Bancolombia, S.A. desembolsó 70 por ciento o US$5,666,497 del arrendamiento financiero. El 30 por ciento restante US$2,428,498 fue desembolsado el 11 de agosto de 2020 tras la transferencia del título de propiedad del edificio 400 a Bancolombia, S.A. 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$3,832,610 al final del contrato. Los pagos de capital comenzarán una vez que el título del inmueble se transfiera a Bancolombia, S.A. 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.

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 2024 y posteriores fueron los siguientes al 30 de setiembre de 2020:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:					
2020	US$ 729,550	US$ 47,445	US$ 776,995	US$ 1,697,617	US$ 2,474,612
2021	5,325,899	250,472	5,576,371	6,647,274	12,223,645
2022	5,801,889	277,984	6,079,873	6,219,452	12,299,325
2023	6,193,539	299,982	6,493,521	5,852,116	12,345,637
2024	6,594,056	323,720	6,917,776	5,482,018	12,399,794
En adelante	79,999,092	9,313,579	89,312,671	33,714,130	123,026,801
Total	US$104,644,025	US$10,513,182	US$115,157,207	US$59,612,607	US$174,769,814

Costo de Financiamiento - El siguiente cuadro resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de instrumento de financiamiento al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)		31 de Diciembre de 2019	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	6.2%	US$104,644,025	7.0%	US$103,826,612
Arrendamiento financiero	6.4%	10,513,182	7.6%	6,707,068
Total	6.3%	US$115,157,207	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 tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Gasto bruto por intereses	US$1,723,059	US$1,389,255	US$5,252,821	US$3,735,370
Comisiones de compromiso brutas	93,962	63,505	353,461	149,644
Costo de amortización de emisión de deuda	77,525	52,985	217,531	168,040
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	1,894,546	1,505,745	5,823,813	4,053,054
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(219,918)	(158,015)	(697,702)	(745,697)
Costo neto de financiamiento	US$1,674,628	US$1,347,730	US$5,126,111	US$3,307,357
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$2,230,776	US$1,466,483	US$5,749,392	US$3,930,598

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda por los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	**31 de Diciembre de 2019**
Saldo inicial	US$103,076,855	US$ 44,784,168
Préstamos de deuda bancaria garantizada	17,222,510	101,538,760
Pagos de deuda bancaria garantizada	(11,381,913)	(38,943,296)
Intereses devengados a largo plazo	130,874	
Pérdida por vencimiento de deuda		444,598
Costo por préstamo incurrido	(763,385)	(2,476,176)
Amortización de costos de préstamo	217,531	228,118
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(700,588)	(2,499,317)
Ajuste por conversión	(1,217,070)	
Saldo final	US$106,584,814	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 30 de setiembre 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 espera no cumplir 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, debido a que las concesiones de alquiler se recuperan durante 2020, por lo tanto, el Grupo mantiene la presentación de la deuda a largo plazo.

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el Grupo recibió de sus accionistas, aportaciones de capital adicionales en efectivo en dólares estadounidenses por un monto de US$6,700,000 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.

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 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

		Porcentaje de Participación		Participación no Controladora		Total del Activo		Total del Pasivo	
Sociedad	País	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Latam Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50%	50%	US$8,133,515	US$7,858,285	US$32,021,689	US$31,589,900	US$15,704,658	US$15,823,318

Para los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, las ganancias (pérdidas) netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Ganancias (pérdidas) netas atribuibles a la participación no controladora	US$4,090	US$154,380	US$275,230	US$64,485

18. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Costos de personal	US$ 710,005	US$ 699,577	US$2,144,258	US$1,978,694
Servicios y honorarios profesionales	298,487	163,303	515,335	450,624
Gastos de oficina	66,640	67,121	196,516	185,071
Cargos por servicios bancarios	8,130	9,432	24,642	32,540
Otros	100,362	141,080	240,807	469,699
Total	US$1,183,624	US$1,080,513	US$3,121,558	US$3,116,628

19. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Comisión por supervisión de la deuda			US$ 20,000	US$ 13,000
Otros costos por aumento de deuda	US$77,054	US$ 1,440	77,054	101,639
Costos de búsqueda de negociación nula	17,877	27,800	55,068	37,159
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios		48,364	607	368,362
Total	US$94,931	US$77,604	US$152,729	US$520,160

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 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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 tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020				
	Ingreso/ (Perdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 47,124	32.0		10.0	32.0
Perú	245,909	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	1,206,471	30.0		30.0	30.0
Total	US$1,499,504	30.0	US$	n/a	30.0

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019				
	Ingreso/ (Perdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$(116,924)	33.0		10.0	33.0
Perú	(163,265)	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	607,843	30.0		30.0	30.0
Total	US$ 327,654	29.2	US$	n/a	29.2

	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020				
	Ingreso/ (Perdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 37,953	32.0		10.0	32.0
Perú	214,201	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	3,319,576	30.0		30.0	30.0
Total	US$ 3,571,730	30.0	US$	n/a	30.0

	Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2019				
	Ingreso/ (Perdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$(590,670)	33.0		10.0	33.0
Perú	(512,509)	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	474,979	30.0		30.0	30.0
Total	US$(628,200)	32.4	US$	n/a	32.4

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, el impuesto sobre la renta de las operaciones continuas fue el siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 89,182	US$116,531	US$ 298,928	US$ 850,768
Gasto por impuesto sobre la renta diferida	392,191	665,405	1,466,049	3,017,541
Total	US$481,373	US$781,936	US$1,764,977	US$3,868,309

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre 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:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$29,777	US$40,541	US$88,347	US$133,685

El impuesto sobre la renta por gastos de los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 se puede conciliar con la utilidad contable, de la siguiente manera:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Utilidad (pérdida) antes de impuestos por operaciones continuas	US$1,382,872	US$346,456	US$3,563,226	US$ (604,700)
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada (ver tabla anterior ~30.0%)	US$ 414,597	US$101,091	US$1,068,657	US$ (196,001)
(Ingresos) pérdidas no gravables	(250,210)	736,969	(773,536)	1,770,587
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	1,292,221	90,023	2,891,378	2,407,362
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias temporales	(975,235)	(146,147)	(1,421,522)	(113,639)
Total	US$ 481,373	US$ 781,936	US$1,764,977	US$3,668,309

Impuesto Diferido - Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 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:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Saldo al principio del período	US$1,364,557	US$ 1,638,732
Beneficios a empleados	129,612	(12,927)
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	2,074,721	2,247,242
Reserva por pérdidas en valoración de propiedades de inversión	(677,304)	(2,331,078)
Otros acumulados	3,555	(181,385)
Ajuste por conversión	(86,738)	(12,223)
Diferencial cambiario		16,196
Saldo al final del período	US$2,808,403	US$ 1,364,557

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

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 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	2,891,378	7,011,400
Otros acumulados	109,062	60,353
Ajuste por conversión	(567,750)	(9,717)
Saldo al final del período	US$27,336,608	US$24,903,918

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019, fueron como sigue:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$91,413	US$67,838	US$227,088	US$180,548
Total	US$91,413	US$67,838	US$277,088	US$180,548

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 del 13 por ciento y extendió el plazo hasta el 31 de diciembre de 2023.

Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los saldos pendientes de las partes relacionadas son los siguientes:

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	31 de Diciembre de 2019
Cuentas por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$4,934,022	US$3,556,935

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.

	30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)				
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Valor Razonable
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo	7	US$11,446,622		US$ 11,446,622	US$ 11,446,622
Cuentas por cobrar	8	5,988,103		5,988,103	5,988,103
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	4,934,022		4,934,022	4,934,022
Efectivo restringido	14	12,103,920		12,103,920	12,103,920
Total de activo financiero		US$34,472,667	US$	US$ 34,472,667	US$ 34,472,667
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12		US$ 7,341,473	US$ 7,341,473	US$ 7,341,473
Pasivo por arrendamiento	13		279,884	279,884	279,884
Depósitos en garantía	15		914,620	914,620	914,620
Deuda a largo plazo	14		111,930,144	111,930,144	111,930,144
Total de pasivo financiero		US$	US$120,466,121	US$120,466,121	US$120,466,121

	31 de Diciembre de 2019				
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Valor Razonable
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo	7	US$26,200,871		US$ 26,200,871	US$ 26,200,871
Cuentas por cobrar	8	4,794,370		4,794,370	4,794,370
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

(i) Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar, intereses por pagar y depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o debido a que los efectos de descuento a valor presente no son significativos. Por su parte, la deuda a corto y largo plazo que mantiene el Grupo se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado, por lo que su valor razonable se aproxima al valor en libros.

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	**30 de Setiembre de 2020** **(No Auditado)**	**31 de Diciembre de 2019**
Efectivo	7	US$11,446,622	US$26,200,871
Cuentas por cobrar	8	5,988,103	4,794,370
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21	4,934,022	3,556,935
Efectivo restringido	14	12,103,920	12,055,578
		US$34,472,667	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.

30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12	US$ 7,341,473	US$ 7,341,473	US$ 7,341,473
Pasivo por arrendamiento	13	279,884	304,399	115,079
Depósitos en garantía	15	914,620	914,620	
Deuda a largo plazo	14	111,930,144	115,157,207	5,345,330
		US$120,466,121	US$123,717,699	US$12,801,882

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:

	30 de Setiembre de 2020 (No auditado)				
	Colones Costarricenses	Pesos Colombianos	Soles Peruanos	Dólares Estadounidenses	Total
Efectivo	US$ 4,377	US$ 1,060,160	US$ 37,971	US$ 10,344,114	US$ 11,446,622
Cuentas por cobrar	64,052	154,579	3,344,264	2,425,208	5,988,103
Cuentas por cobrar a partes relacionadas				4,934,022	4,934,022
Efectivo restringido		15,128		12,088,792	12,103,920
Sub-total	68,429	1,229,867	3,382,235	29,792,136	34,472,667
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(238,156)	(3,983,346)	(327,821)	(2,792,150)	(7,341,473)
Pasivo por arrendamiento	154,579	3,344,264	2,425,208	5,988,103	(279,884)
Depósitos en garantía				(914,620)	(914,620)
Deuda a largo plazo		(9,779,452)		(102,150,692)	(111,930,144)
Sub-total	(238,156)	(13,818,259)	(327,821)	(106,081,885)	(120,466,121)
Neto	US$(169,727)	US$(12,588,392)	US$3,054,414	US$ (76,289,749)	US$ (85,993,454)

	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	95,374	5,778,722	3,132,682	37,760,654	46,607,754
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$(645,306)	US$(2,685,624)	US$3,042,457	US$ (69,745,094)	US$ (70,193,245)

Los siguientes tipos de cambio significativos se aplicaron durante los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2020 y 2019 (a US$1.00):

	Tasa Promedio			
	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Colones costarricenses	¢ 594,24	¢ 577,74	¢ 581,38	¢ 592,42
Soles peruanos	S/ 3.546	S/ 3.344	S/ 3.464	S/ 3.330
Pesos colombianos	COP$3,730	COP$3,338	COP$3,704	COP$3,240

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	30 de Setiembre de 2020	31 de Diciembre de 2019	30 de Setiembre de 2020	31 de Diciembre de 2019
Colones costarricenses	¢ 600,45	¢ 570,09	¢ 606,68	¢ 576,49
Soles peruanos	S/ 3.592	S/ 3.311	S/ 3.597	S/ 3.317
Pesos colombianos	COP$3,879	COP$3,277	COP$3,879	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 30 de setiembre 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.

30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$(545,046)	US$545,046
Capital	US$(545,046)	US$545,046

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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 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 30 de Setiembre de 2020 (No Auditado)	1%	2%
Incremento de tasa de interés	14	US$115,157,207	US$(802,597)	US$(1,605,193)
Disminución de tasa de interés	14	US$115,157,207	US$ 155,234	US$ 234,083

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 30 de Setiembre de 2019	1%	2%
Incremento de tasa de interés	14	US$88,456,371	US$(663,423)	US$(1,326,846)
Disminución de tasa de interés	14	US$88,456,371	US$ 106,530	US$ 213,060

23. ACUERDO DE COMPROMISO

En octubre del 2019, el Grupo celebró un acuerdo de compromiso a plazo para adquirir un inmueble logístico recientemente desarrollado de Clase A de 8,550 metros cuadrados totalmente ocupado en Costa Rica, por una inversión total de US$7.8 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 a la entrega en el cuarto trimestre del 2020. Al 30 de setiembre de 2020, el Grupo ha pagado depósitos por un importe en dólares estadunidenses de US$1,504,800 por la adquisición del inmueble. El importe restante del precio de compra se pagará en el momento de la transferencia del título de la propiedad.

24. EVENTOS POSTERIORES

Arrendamientos - Después del 30 de setiembre de 2020, el Grupo firmó contratos de arrendamiento por un total de 20,738 metros cuadrados en Colombia. Los contratos de arrendamiento tienen un plazo promedio ponderado de 60.0 meses. Estos contratos de arrendamiento aumentan el porciento de área neta arrendada de nuestra cartera operativa y en desarrollo a 94.1 por ciento de 87.2 porciento. La renta efectiva neta anualizada agregada de estos contratos de arrendamientos asciende a US$1,101,200.

Aportes Adicionales de Capital - El 20 de octubre de 2020, el Grupo recibió una aportación de capital de JREP I Logistics Acquisition L.P. por un importe de US$5,100,000. Los ingresos se usarán principalmente para la adquisición de propiedades de inversión.

Deuda - El 10 de noviembre de 2020, el Grupo desembolso el monto restante no prestado de US$3,894,518 del arrendamiento financiero del edificio 600 en Latam Logistic Park Calle 80 y transfirió el título de propiedad del edificio 600 a Bancolombia, S.A.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2020 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 26 de noviembre de 2020 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.

* * * * *