LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados Financieros Intermedios Consolidados

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

CONTENIDO

Página

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA 3

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES 4

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE..... 5-6

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO..... 7-8

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS 9-72

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.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden el estado intermedio consolidado de posición financiera al 30 de setiembre de 2021, el estado intermedio consolidado de ganancia o pérdida y otros resultados integrales, estado intermedio consolidado de cambios en el capital contable y estado intermedio consolidado de flujos de efectivo para los períodos de tres y nueve meses que terminaron en esa fecha, así como las notas a los estados financieros intermedios consolidados, incluyendo un resumen de políticas contables significativas. La Gerencia 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 intermedia 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. Una revisión 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.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la posición financiera consolidada intermedia no presenta razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera consolidada intermedia del Grupo al 30 de setiembre de 2021 y de sus resultados financieros intermedios consolidados y sus flujos de efectivo consolidados intermedios para los períodos de tres y nueve meses que finalizaron en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Otros Asuntos

El estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, corresponde a la información financiera auditada cuya fecha de reporte fue el 3 de marzo de 2021. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros intermedios consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales auditados al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en esa fecha.

Deloitte.

No me alcanzan las limitaciones del Artículo No.9 a la Ley 1038, y de los Artículos No.20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni el Artículo No.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 2022
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

12 de noviembre de 2021

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US$ 25,701,561	US$ 15,458,803
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	2,369,146	1,566,783
Otros activos circulantes	9	3,119,943	2,176,467
Total del activo circulante		31,190,650	19,202,053
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar - largo plazo	2g, 8	7,709,018	6,178,303
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	24	6,026,366	5,027,735
Derecho de uso por arrendamiento	2i, 15	160,128	237,341
Anticipos de construcción	11	4,650,131	4,434,069
Propiedades de inversión	2j, 12	419,671,077	364,307,039
Inventario de terrenos	2k, 13	2,977,147	
Transporte, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	545,538	561,928
Impuesto diferido activo	23	520,104	1,323,723
Efectivo restringido	7, 16	3,928,828	7,744,696
Total del activo no circulante		446,188,337	389,814,834
TOTAL DE ACTIVOS		US$477,378,987	US$409,016,887
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2d, 2m, 2n, 14	US$ 15,655,374	US$ 14,234,571
Depósitos recibidos por venta de inventario de terrenos	13	1,200,000	
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 15	105,661	102,465
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 16	28,739,619	11,554,427
Total del pasivo circulante		45,700,654	40,327,991
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 16	153,809,571	115,137,434
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 15	76,529	160,149
Impuesto diferido pasivo	23	39,546,765	31,650,590
Depósitos en garantía	17	1,282,234	942,954
Total del pasivo no circulante		194,715,099	147,891,127
Total del pasivo		240,415,753	173,782,590
CAPITAL CONTABLE:			
Cuotas	2o, 18a		100
Aportación adicional de capital	18b		168,142,696
Capital social	18	167,353,664	
Utilidades acumuladas		54,406,831	49,606,841
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(15,859,338)	(6,011,513)
Capital atribuible a propietarios		205,901,157	211,738,124
Participación no controladora	2f, 20	31,062,077	23,496,173
Total del capital contable		236,963,234	235,234,297
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE		US$477,378,987	US$409,016,887

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
		2021	2020	2021	2020
INGRESOS:	2p				
Ingresos por rentas	4	US$ 6,717,302	US$ 4,821,622	US$18,410,400	US$ 14,045,970
Honorarios por supervisión de desarrollo		509	8,244	41,142	85,120
Total de ingresos		6,717,811	4,829,866	18,451,542	14,131,090
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:					
Gastos operativos de propiedad de inversión	5	838,297	464,218	2,365,012	1,767,192
Generales y administrativos	21	1,402,404	1,183,624	3,833,502	3,121,558
Total de costos y gastos operativos		2,240,701	1,647,842	6,198,514	4,888,750
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:					
Utilidad por valuación en propiedades de inversión	12			13,718,516	
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 24	111,209	91,413	313,631	227,088
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	15	(3,587)	(5,484)	(12,181)	(16,075)
Amortización de derecho de uso	15	(24,100)	(23,553)	(72,659)	(70,690)
Depreciación y amortización	10	(30,905)	(29,197)	(92,508)	(80,476)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(233,893)	(77,125)	(601,227)	(555,395)
Otros ingresos		23,712	14,353	67,624	95,274
Otros gastos	22	(263,045)	(94,931)	(434,833)	(152,729)
Gastos por intereses	2r, 16	(2,483,608)	(1,614,165)	(6,432,047)	(4,953,740)
Amortización de costo financiero diferido	2r, 16	(141,486)	(60,463)	(354,774)	(172,371)
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS		1,431,407	1,382,872	18,353,570	3,563,226
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 23	(1,898,407)	(481,373)	(9,761,986)	(1,764,977)
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DESPUÉS DE IMPUESTOS		(467,000)	901,499	8,591,584	1,798,249
OTRO RESULTADO INTEGRAL:					
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:					
(Pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,794,583)	(2,696,888)	(9,847,825)	(13,492,230)
TOTAL DE LA PÉRDIDA INTEGRAL DEL PERÍODO		US$ (2,261,583)	US$(1,795,389)	US$ (1,256,241)	US$(11,693,981)
(PÉRDIDA)UTILIDAD DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ (529,889)	US$ 897,409	US$ 4,799,990	US$ 1,523,019
Participaciones no controladoras	2f, 20	62,889	4,090	3,791,594	275,230
Total		US$ (467,000)	US$ 901,499	US$ 8,591,584	US$ 1,798,249
TOTAL DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ (2,324,472)	US$(1,799,479)	US$ (5,047,835)	US$(11,969,211)
Participaciones no controladoras		62,889	4,090	3,791,594	275,230
Total		US$ (2,261,583)	US$(1,795,389)	US$ (1,256,241)	US$(11,693,981)
(Pérdida)Utilidad básica y diluida por acción a propietarios del Grupo	19	US$(0.0031514)	US$0.0053372	US$ 0.0285471	US$ 0.0090579

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020									
		Atribuible a los Propietarios de Capital de la Sociedad Controladora									
		Cuotas			Acciones Comunes						
	Notas	Número de Cuotas	Valor de Cuotas	Aportación Adicional de Capital	Número de Acciones Comunes	Valor de las Acciones Comunes	Utilidades Acumuladas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a Propietarios	Participación no Controladora	Total del Capital Contable
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020	18a	100	US$100	US$156,342,696		US$	US$56,323,808	US$(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								(2,696,888)	(2,696,888)		(2,696,888)
Total del resultado integral del período							897,409	(2,696,888)	(1,799,479)	4,090	(1,795,389)
Aportación adicional de capital	18b, 20			6,700,000					6,700,000		6,700,000
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020		100	US$100	US$163,042,696		US$	US$57,221,217	US$(16,745,447)	US$203,518,566	US$ 8,133,215	US$211,652,081
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021											
Pérdida neta del período							US$ (529,889)		US$ (529,889)	US$ 62,889	US$ (467,000)
Ajuste por conversión de estados financieros								US$ (1,794,583)	(1,794,583)		(1,794,583)
Total del resultado integral del período							(529,889)	(1,794,583)	(2,324,472)	62,889	(2,261,583)
Aportación adicional de capital	18b, 20									963,724	963,724
Costos de emisión de la oferta pública inicial	18					(134,115)			(134,115)		(134,115)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021	18, 20		US$	US$	168,142,740	US$167,353,664	US$54,406,831	US$(15,859,338)	US$205,901,157	US$31,062,077	US$236,963,234

(Continua)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020									
		Atribuible a los Propietarios de Capital de la Sociedad Controladora									
		Cuotas			Acciones Comunes						
	Notas	Número de Cuotas	Valor de Cuotas	Aportación Adicional de Capital	Número de Acciones Comunes	Valor de las Acciones Comunes	Utilidades Acumuladas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a Propietarios	Participación no Controladora	Total del Capital Contable
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	18a	100	US$ 100	US$ 156,342,696		US$	US$55,698,198	US$ (3,253,217)	US$208,787,777	US$ 7,858,285	US$216,646,062
Utilidad neta del período							1,523,019		1,523,019	275,230	1,798,249
Ajuste por conversión de estados financieros	2b							(13,492,230)	(13,492,230)		(13,492,230)
Total del resultado integral del período							1,523,019	(13,492,230)	(11,969,211)	275,230	(11,693,981)
Aportación adicional de capital	18b			6,700,000					6,700,000		6,700,000
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020	18a	100	US$ 100	US$ 163,042,696		US$	US$57,221,217	US$(16,745,447)	US$203,518,566	US$ 8,133,515	US$211,652,081
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	18a	100	US$ 100	US$ 168,142,696			US$49,606,841	US$ (6,011,513)	US$211,738,124	US$23,496,173	US$235,234,297
Utilidad neta del período							4,799,990		4,799,990	3,791,594	8,591,584
Ajuste por conversión de estados financieros								(9,847,825)	(9,847,825)		(9,847,825)
Total del resultado integral del período							4,799,990	(9,847,825)	(5,047,835)	3,791,594	(1,256,241)
Transferencia de Cuotas a acciones a valor par debido a conversión de S.R.L. a S.A.		(100)	(100)		100	US$ 100					
Transferencia de aportación adicional de capital a acciones a valor par debido a conversión de S.R.L. a S.A.				(168,142,696)	168,142,740	168,142,696					
Otros						(56)			(56)		(56)
Aportación adicional de capital	18b, 20									3,060,586	3,060,586
Costos de emisión de la oferta pública inicial						(789,076)			(789,076)		(789,076)
Distribuciones	20									(250,000)	(250,000)
SALDO AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021	18, 20		US$	US$	168,142,740	US$167,353,664	US$54,406,831	US$(15,859,338)	US$205,901,157	US$31,062,077	US$236,963,234

(Concluye)

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
		2021	2020	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
(Pérdida) Utilidad neta		US$ (467,000)	US$ 901,499	US$ 8,591,584	US$ 1,798,249
Ajustes por:					
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas					(2,611)
Utilidad por valuación en propiedades de inversión	12			(13,718,516)	
Costos de cierre de propiedades de inversión	12, 22	211,412		347,908	
Perdida cambiaria no realizada		192,830	115,738	500,952	294,956
Impuesto sobre la renta diferido	23	1,558,211	392,191	8,749,809	1,466,049
Impuesto sobre la renta corriente	23	340,196	89,182	1,012,177	298,928
Nivelación de rentas	2p	(678,331)	(1,063,664)	(1,718,673)	(3,826,284)
Amortización de incentivos para rentas		8,988	6,907	27,209	20,801
Reserva (recuperación) cuentas incobrables	8	174,441	(78,677)	406,217	201,629
Amortización de derechos de uso	15	24,100	23,553	72,659	70,690
Depreciación, amortización y bajas	10	29,900	29,197	92,360	80,476
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	15	3,587	5,484	12,181	16,075
Ingresos por intereses de partes relacionadas	24	(111,209)	(91,413)	(313,631)	(227,088)
Amortización de costos de financiamiento diferido	16	141,486	60,463	354,774	172,371
Gastos por intereses	16	2,483,608	1,614,165	6,432,047	4,953,740
Cambios en capital de trabajo:					
Cuentas por cobrar	8	(1,461,621)	(953,272)	(3,165,845)	(1,641,728)
Otros activos	9	35,466	129,283	(520,145)	(65,512)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24	(35,810)			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	99,494	475,708	359,990	739,918
Depósitos en garantía	17	219,371	75,234	339,280	170,966
Efectivo proporcionado por actividades de operación		2,769,119	1,731,578	7,862,237	4,521,625
Impuesto sobre la renta pagado	23	(284,997)	(118,217)	(1,131,237)	(892,043)
Efectivo neto proporcionado por actividades de operación		2,484,122	1,613,361	6,731,100	3,629,582
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Alta de propiedad de inversión, que incluye costos de cierre de adquisiciones	12	(25,885,860)	(7,814,890)	(52,896,384)	(21,983,781)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9			(962,830)	(752,400)
Alta de inventario de terrenos	13	(174,149)		(614,330)	
Depósitos recibidos por venta de inventario de terrenos	13			1,200,000	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24		(1,150,000)	(685,000)	(1,150,000)
Alta de propiedad, mobiliario y equipo	10	(11,953)	(62,040)	(89,719)	(162,720)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(26,071,962)	(9,026,930)	(54,048,263)	(24,048,901)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Contribuciones de capital	18		6,700,000		6,700,000
Costos de emisión de la oferta pública inicial	18	(359,341)		(789,076)	
Contribuciones de capital de partes no controladas	20	963,724		4,024,310	

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
		2021	2020	2021	2020
Distribuciones de capital a partes nocontroladas	20			US$ (250,000)	
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	15	US$ (25,045)	US$ (19,182)	(74,409)	US$ (65,123)
Desembolsos de préstamos a largo plazo	16	23,020,000	2,498,528	64,385,929	17,222,510
Pago de préstamos a largo plazo	16	(2,192,766)	(1,350,679)	(5,016,481)	(11,381,913)
Efectivo restringido	16	(8)		3,814,075	(49,791)
Intereses y comisiones por disponibilidad pagados	16	(3,001,458)	(2,230,776)	(7,161,326)	(5,749,392)
Efectivo pagado por obtención de deuda	16	(78,868)	(352,144)	(1,069,737)	(488,849)
Costo de financiamiento de arrendamientos pagado	15	(3,587)	(5,484)	(12,181)	(16,075)
Efectivo neto proporcionado por actividades de financiamiento		18,322,651	5,240,263	57,851,104	6,171,367
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO EN EFECTIVO		(5,261,971)	(2,173,306)	10,533,941	(14,247,952)
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		30,840,568	13,741,797	15,458,803	26,200,871
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		122,964	(121,869)	(291,183)	(506,297)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		US$ 25,701,561	US$11,446,622	US$ 25,701,561	US$ 11,446,622

(Concluye)

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

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.A. es una empresa constituida en conformidad con las leyes de la República de Panamá, como sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública con fecha de 29 de abril de 2015 e inscrita ante el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. El 2 de enero de 2021, la Asamblea General de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación y conversión de Latam Logistic Properties, S.A. de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima y con resolución debidamente inscrita ante el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

Latam Logistic Properties, S.A. está estructurada como una sociedad controladora o tenedora de acciones en sociedades mercantiles, conocidas como sus afiliadas y subsidiarias (denominadas conjuntamente como "el Grupo" e individualmente como "Entidades del Grupo"), que se dedican al desarrollo, propietario, adquisición, arrendamiento y administración de modernos inmuebles dedicados a la logística en Colombia, Perú y Costa Rica.

Los estados financieros consolidados del Grupo al 30 de setiembre de 2021 y 2020 y por los tres y nueve meses terminado en esas fechas y al 31 de diciembre de 2020 incluyen los estados financieros del Grupo y sus subsidiarias (denominadas conjuntamente como "el Grupo" e individualmente como "Entidades del Grupo").

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la estructura de capital societario de Latam Logistic Properties, S.A. era la siguiente:

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

(1) JREP I Logistics Acquisition L.P. (JREP I) es el accionista mayoritario y controlante con un 88.8 por ciento de participación. 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).

Estos estados financieros intermedios consolidados deben leerse en conjunto con los estados financieros anuales auditados. Excepto por nuevas normas adoptadas en 2021 y detalladas en la Nota 3, las políticas contables son consistentes con las de los estados financieros consolidados anuales.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto ciertas propiedades y las propiedades de inversión que se miden a sus valores razonables al final de cada período sobre el que se informa, como se explica en las políticas contables a continuación. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

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

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

- **Nivel 1** - Se consideran precios de cotización (no ajustados) en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de valuación;
- **Nivel 2** - Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Datos de entrada no observables para el activo o pasivo, entre otros, información estadística y la información del Grupo, en algunos casos, con base en la información proporcionada por algunos expertos independientes.

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

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

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

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros intermedios consolidados se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias, a excepción de las subsidiarias colombianas de Latam Logistic COL OpCo, S.A., Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S y Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S., para las cuales la moneda funcional es el peso colombiano. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio de venta por US$1.00 eran los siguientes:

Colon costarricense	¢ 629,71	¢ 617,30
Sol peruano	S/ 4,130	S/ 3,621
Peso colombiano	COP3,935	COP3,433

c. ***Moneda Extranjera*** -

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

- **Operaciones Extranjeras** - Los activos y pasivos de las operaciones extranjeras, para los cuales se ha definido una moneda funcional distinta del dólar estadounidense, se convierten a dólares estadounidenses a tipos de cambio vigentes en la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los ingresos y gastos de las operaciones extranjeras se convierten a tipos de cambio en las fechas de las operaciones. Los componentes del 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" (ATFS), 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 ATFS 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 intermedios consolidados, la Gerencia 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 la Gerencia ha expresado en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo y que tienen el efecto más significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

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

- **Incertidumbres sobre Supuestos y Estimaciones** - La información acerca de incertidumbres sobre supuestos y estimaciones que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020 y al 31 de diciembre de 2020, se incluyen en las notas de los estados financieros consolidados.

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

- **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo y posteriormente medidas a valor razonable. A partir del 30 de junio de 2021, el Grupo obtendrá valoraciones semestrales de un tasador independiente.

- **Tributación sobre Propiedades de Inversión** - Para efectos de medir los impuestos corrientes y diferidos pasivos o impuestos corrientes y diferidos activos derivados de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable, la Gerencia ha 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 a la fecha de cada reporte. 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.A. (sociedad controladora) y sus subsidiarias:

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

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

f. ***Participación no Controladora*** - La participación no controladora representa la parte de entidades consolidadas propiedad de terceros. El Grupo reconoce la parte respectiva de cada titular no controlador del valor razonable estimado de los activos netos en la fecha de creación o adquisición. Las partes no controladoras se ajustan posteriormente por la participación del titular no controlador en las contribuciones adicionales, distribuciones y su parte de los ingresos netos o pérdidas de cada entidad consolidada respectiva. El Grupo asigna los ingresos netos a la participación no controladora en función de la participación promedio ponderada durante el 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* - Los instrumentos de deuda del Grupo se clasificarán a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los instrumentos de deuda se miden inicialmente a valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos de deuda 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 estos instrumentos de deudas 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 con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos vencidos.

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

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

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

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados por todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de posición financiera. El Grupo registra una provisión para posibles pérdidas si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 30 setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo registró una provisión por pérdidas crediticias esperadas de US$951,526 y US$545,309, respectivamente.

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

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

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

Pasivos Financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente a su 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tenía 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. ***Inventario de Terrenos*** - Los inventarios de terrenos se registran al menor entre el costo de adquisición (para el terreno en desarrollo) y el valor neto de realización. El valor realizable neto representa el precio de venta estimado del terreno menos los costos directos para completar su venta.

Por otro lado, los activos no corrientes, o grupos de activos para la venta que comprenden de activos y pasivos, se clasifican como mantenidos para la venta si es muy probable que se recuperen principalmente mediante la venta en lugar de mediante el uso continuo.

Dichos activos o grupo de activos para la venta se miden generalmente al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos el costo de venta. Cualquier pérdida por deterioro de un grupo de activos para la venta se asigna primero a la plusvalía y luego a los activos y pasivos restantes sobre una base prorrateada. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial como mantenidas para la venta y las ganancias y pérdidas posteriores a la medición se reconocen en resultados.

Una vez clasificadas como activos mantenidos para la venta, las propiedades, planta y equipo ya no se amortizan ni deprecian, y cualquier participación contabilizado ya no se contabiliza.

l. ***Deterioro*** -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o. ***Capital Contable*** -

Capital Social - Latam Logistic Properties, S.A. es una empresa que fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, como sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública con fecha de 29 de abril de 2015 e inscrita ante el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. Bajo la estructura de capital de una sociedad de responsabilidad limitada, el capital de Grupo era en Cuotas.

La estructura de capital de Latam Logistic Properties fue cambiada como sigue a raíz de la conversión a una sociedad anónima:

Acciones Ordinarias - Los accionistas de Latam Logistic Properties, S.A. autorizaron un capital social de 300,000,000 de acciones de las cuales se emitieron y pagaron en su totalidad 168,142,740 con un valor nominal de US$1.00 por acción. Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos, reembolsos de capital y representan un voto en la asamblea de accionistas de Latam Logistic Properties, S.A.

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

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.

El Grupo arrienda propiedades operativas a clientes bajo contratos que se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo reconoce los pagos mínimos totales por arrendamiento previstos en los arrendamientos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Generalmente, según los términos de los arrendamientos del Grupo, la mayoría de nuestros gastos de alquiler se recuperan de los clientes, incluido el mantenimiento de áreas comunes, impuestos inmobiliarios y seguros. Los gastos de alquiler recuperados a través de reembolsos recibidos de los clientes se reconocen en Ingresos por alquiler en los estados de resultados consolidados. El Grupo registra los montos reembolsados por sus clientes ("recuperaciones de alquileres") como ingresos en el período en que se incurren los gastos correspondientes. El Grupo contabiliza y presenta los ingresos por alquiler y las recuperaciones por alquiler como un solo componente en Ingresos por alquiler, ya que el momento del reconocimiento es el mismo, el patrón con el que transferimos el derecho de uso de la propiedad y los servicios relacionados al arrendatario se línea recta y nuestros arrendamientos califican como arrendamientos operativos. El Grupo realiza análisis crediticios de nuestros clientes antes de la ejecución de los arrendamientos y continúa estos análisis para cada arrendamiento individual de forma continua con el fin de garantizar la cobrabilidad de los ingresos por arrendamiento. El Grupo reconoce los ingresos en la medida en que se determina que los importes son cobrables.

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

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

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

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

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

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

- **Impuesto Incurrido** - El impuesto incurrido comprende el impuesto por pagar o por cobrar sobre el ingreso o pérdida gravable por el 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. La gerencia 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 2021. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

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 solamente la actualización de la tasa de interés efectiva en el momento en que se active una cláusula de reserva (fall-back) por la sustitución de la tasa de referencia definida en el contrato, sin que se requiera reconocer una modificación en la valuación del instrumento financiero.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las enmiendas a la IFRS 9 permiten que las relaciones de cobertura contable, donde la partida cubierta es la tasa LIBOR, no se rompan por la eliminación de dicha tasa de referencia.

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.

A la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, el Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados de cobertura sobre la tasa LIBOR, y los contratos de deuda no han activado cláusulas de reserva, el Grupo está desarrollando una evaluación de los impactos cuantitativos relacionados con estas enmiendas.

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, debido a que aún no están 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 Gerencia. 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 Gerencia en períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

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

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

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

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

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

  El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

- **NIIF 17 - Contratos de Seguros** - La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza la NIIF 4, Contratos de seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de

seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

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

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

El Grupo no espera impactos significativos con esta modificación.

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 2021, fue 84 meses.

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

Ingresos por rentas consistía en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ingresos por rentas	US$5,822,674	US$4,259,370	US$16,014,727	US$12,423,871
Ingresos por alquiler de patio	207,125	164,682	535,263	507,393
Recuperación de costos operativos	417,829	270,610	1,146,725	788,113
Gastos facturables directos	164,903	88,630	405,227	224,410
Otros	104,771	38,330	308,458	102,183
Total	US$6,717,302	US$4,821,622	US$18,410,400	US$14,045,970

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 2021:

	Monto
Ingresos por rentas:	
2021 (tres meses)	US$ 6,221,725
2022	27,068,466
2023	27,237,626
2024	23,077,775
2025	19,167,713
En adelante	109,032,856
Total	US$211,806,161

Apoyo en Renta por COVID-19 - La pandemia 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 instalaciones logísticas del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría afectar temporalmente el negocio y tener un impacto negativo en el Grupo. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida la pandemia de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier desaceleración económica prolongada, una escalada del brote o una interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente la situación financiera del Grupo y los resultados de las operaciones.

En respuesta a la pandemia de COVID-19, el Grupo otorgó concesiones de alquiler a algunos clientes, como aplazamiento al pago del alquiler con un cronograma de pago del alquiler dentro de los siguientes doce meses y sin impacto significativo en el reconocimiento de los ingresos.

Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo otorgó concesiones de alquiler, en forma de aplazamientos por un total de 9.5 por ciento de los ingresos anuales de 2020. Desde 2020 hasta el 30 de setiembre de 2021, los clientes reembolsaron el 62.8 por ciento de estos aplazamientos. El Grupo espera que el resto se reembolse en el resto del año.

Al 30 de setiembre de 2021, la tasa de ocupación se mantuvo estable con un leve aumento en el tiempo de cobro de las cuentas por cobrar de unos pocos clientes, lo que provocó un aumento en la pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios.

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 consistían en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Reparación y mantenimiento	US$272,018	US$221,266	US$ 809,007	US$ 661,193
Servicios	37,495	66,777	160,431	164,598
Seguros	64,594	57,852	180,092	174,817
Administración de propiedades	30,958	27,746	99,940	84,084
Impuesto predial	83,110	71,436	245,357	222,327

(Continúa)

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	US$174,442	US$ (78,676)	US$ 406,217	US$ 201,629
Gastos facturables directos	164,718	86,513	405,498	224,130
Otros	10,962	11,304	58,470	34,414
Total	US$838,297	US$464,218	US$2,365,012	US$1,767,192

6. INFORMES DE SEGMENTOS

La información del segmento operativo se presenta en función de cómo la Gerencia 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 2021 y 2020, los activos y pasivos se incluyen al 30 setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. El Grupo opera en tres mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables. La información de los mercados donde opera de forma comercial, Colombia, Perú y Costa Rica, se resumen de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$1,369,190	US$ 1,398,193	US$ 3,949,919	US$ 6,717,302
Honorarios por supervisión de desarrollos		509		509
Subtotal	1,369,190	1,398,702	3,949,919	6,717,811
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	96,378	233,218	508,701	838,297
Generales y administrativos	302,296	188,851	746,638	1,235,785
Subtotal	398,674	422,069	1,255,339	2,074,082
Utilidad neta operativa	US$ 970,516	US$ 978,633	US$ 2,694,580	US$ 4,643,729
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso	US$ (4,333)	US$ (6,942)	US$ (12,825)	US$ (24,100)
Depreciación y amortización	(8,749)	(6,223)	(12,781)	(27,753)
Moneda extranjera	(1,919)	(221,889)	(10,253)	(234,061)
Otros ingresos	2,406	(831)	20,651	22,226
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(800)	(1,452)	(1,335)	(3,587)
Gasto por financiamiento	(546,874)	(303,815)	(1,408,670)	(2,259,359)
Costo financiero diferido	(50,177)	(16,908)	(25,691)	(92,776)
Otros gastos	16,793	(6,000)	(191,392)	(180,599)
Utilidad neta antes de impuestos	376,863	414,573	1,052,284	1,843,720
Impuesto sobre la renta	(104,251)	(1,010,150)	(784,006)	(1,898,407)
Utilidad (pérdida) neta después de impuestos	272,612	(595,577)	268,278	(54,687)
Ganancias (perdidas) atribuibles a participación no controladora		11,661	(74,550)	(62,889)
Utilidad (pérdida) neta del período	US$ 272,612	US$ (583,916)	US$ 193,728	US$ (117,576)

	Por los 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
Honorarios por supervisión de desarrollos		8,244		8,244
Subtotal	483,829	938,469	3,407,568	4,829,866

(Continúa)

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	US$ 60,563	US$ 203,491	US$ 200,164	US$ 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 neta operativa	US$ 223,015	US$ 588,424	US$2,536,576	US$ 3,348,015
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso	US$ (3,788)	US$ (6,942)	US$ (12,823)	US$ (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 financiamiento	(128,552)	(224,715)	(1,260,898)	(1,614,165)
Costo financiero diferido		(15,193)	(45,270)	(60,463)
Otros gastos	(41,476)	(11,402)		(52,877)
Utilidad neta antes de impuestos	47,124	245,908	1,206,471	1,499,504
Impuesto sobre la renta	(193,281)	(418,505)	148,787	(462,999)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(146,157)	(172,596)	1,355,258	1,036,505
Perdidas atribuibles 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

	Por los Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 3,298,573	US$ 3,649,315	US$11,462,512	US$18,410,400
Honorarios por supervisión de desarrollos	76	509	41,557	42,142
Subtotal	3,298,649	3,649,824	11,504,069	18,452,542
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	263,283	653,359	1,448,370	2,365,012
Generales y administrativos	780,395	537,489	2,412,521	3,460,405
Subtotal	1,043,678	1,190,848	3,590,891	5,825,417
Utilidad neta operativa	US$ 2,254,971	US$ 2,458,976	US$ 7,913,178	US$12,627,125
Otros ingresos/(gastos):				
Utilidad por valuación en propiedades de inversión	US$ 331,982	US$ 3,090,239	US$10,296,295	US$13,718,516
Amortización de derecho de uso	(13,360)	(20,827)	(38,472)	(72,659)
Depreciación y amortización	(26,432)	(19,107)	(38,988)	(84,527)
Moneda extranjera	(11,590)	(546,817)	(42,820)	(601,227)
Otros ingresos	3,778	(831)	64,048	66,995
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(2,780)	(4,735)	(4,666)	(12,181)
Gasto por financiamiento	(1,327,083)	(849,418)	(3,999,609)	(6,176,110)
Costo financiero diferido	(138,151)	(48,239)	(112,792)	(299,182)
Otros gastos	(20,288)	(40,324)	(371,038)	(431,650)
Utilidad neta antes de impuestos	1,051,047	4,018,917	13,665,136	18,735,100
Impuesto sobre la renta	120,732	(4,034,388)	(5,848,330)	(9,761,986)
Utilidad (pérdida) neta después de impuestos	1,171,779	(15,471)	7,816,806	8,973,114
Ganancias (perdidas) atribuibles a participación no controladora		15,226	(3,806,820)	(3,791,594)
Utilidad (pérdida) neta del período	US$ 1,171,779	US$ (245)	US$ 4,009,986	US$ 5,181,520

	Por los 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$10,045,970
Honorarios por supervisión de desarrollos	1,225	8,145	75,750	85,120
Subtotal	1,443,134	2,373,457	10,314,499	14,131,090
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	181,588	513,302	1,072,302	1,767,192
Generales y administrativos	538,832	485,094	1,902,229	2,926,155
Subtotal	720,420	998,396	2,974,351	4,693,347
Utilidad neta operativa	US$ 722,714	US$ 1,375,061	US$ 7,340,148	US$ 9,437,743
Otros ingresos/(gastos):				
Amortización de derecho de uso	US$ (13,135)	US$ (20,827)	US$ (36,728)	US$ (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 financiamiento	(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	3,319,756	3,571,730
Impuesto sobre la renta	(231,415)	(1,476,836)	(2,001)	(1,710,252)
(Pérdida)utilidad neta después de impuestos	(193,462)	(1,262,635)	3,317,575	1,861,478
(Pérdidas)Ganancias atribuibles a participación no controladora			(275,230)	(275,230)
(Pérdida)Utilidad neta del período	US$ (193,462)	US$(1,262,635)	US$ 3,042,345	US$ 1,586,248

	Al 30 de Setiembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 2,190,849	US$ 7,628,795	US$ 7,266,635	US$ 17,086,279
Cuentas por cobrar y otros activos	1,676,173	6,540,762	4,925,407	13,142,342
Impuesto diferido activo	77,262	64,895	377,947	520,104
Derecho de uso	28,900	67,109	64,119	160,128
Anticipos de construcción	3,281,282	611,725	757,124	4,650,131
Propiedad de inversión	114,731,737	85,383,669	219,555,671	419,671,077
Activos mantenidos para venta			2,977,147	2,977,147
Efectivo restringido	15,303	1,800,000	2,113,525	3,928,828
Transporte, mobiliario y equipo, neto	95,174	216,592	178,719	490,485
Total del activo	122,069,680	102,313,547	238,216,294	462,626,521
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,490,868	4,891,559	5,997,043	15,379,470
Depósitos recibidos por activos mantenidos para venta			1,200,000	1,200,000
Impuesto diferido pasivo	1,821,659	12,290,357	25,434,749	39,546,765
Pasivo por arrendamiento de oficina	36,454	78,064	67,672	182,190
Deuda a largo plazo	34,586,348	32,108,883	100,995,153	167,690,384
Depósitos en garantía		419,614	862,620	1,282,234
Total del pasivo	40,935,329	49,788,477	134,557,237	225,281,043
Activos netos	US$ 81,134,351	US$ 52,525,070	US$103,659,007	US$237,345,478

	Al 31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 3,105,160	US$ 4,673,754	US$ 4,107,927	US$ 11,886,841
Cuentas por cobrar y otros activos	254,462	4,360,046	5,181,055	9,795,563
Impuesto diferido activo	411,182	91,972	820,569	1,323,723

(Continúa)

	Al 31 de Diciembre de 2020			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Derecho de uso	US$ 46,816	US$ 87,935	US$ 102,590	US$ 237,341
Anticipos de construcción	4,199,900	230,105	4,064	4,434,069
Propiedad de inversión	106,679,097	72,610,000	185,017,942	364,307,039
Efectivo restringido	17,095	5,684,868	2,042,733	7,744,696
Transporte, mobiliario y equipo, neto	123,353	233,505	205,070	561,928
Total del activo	114,837,065	87,972,185	197,481,950	400,291,200
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,024,317	1,900,686	9,309,568	14,234,571
Impuesto diferido pasivo	2,609,469	8,310,870	20,730,251	31,650,590
Pasivo por arrendamiento de oficina	57,351	99,733	105,530	262,614
Deuda a largo plazo	21,884,440	24,746,137	80,061,284	126,691,861
Depósitos en garantía		236,126	706,828	942,954
Total del pasivo	27,575,577	35,293,552	110,913,461	173,782,590
Activos netos	US$ 87,261,488	US$52,678,633	US$ 86,568,489	US$226,508,610

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo, consistían en lo siguiente:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 2,190,850	US$ 3,105,160
En colones costarricenses	19,638	25,319
En soles peruanos	196,510	53,974
En dólares estadounidenses	23,294,563	12,274,350
Total	US$25,701,561	US$15,458,803

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el efectivo y equivalentes de efectivo revelados en el estado consolidado de situación financiera y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyeron US$3,910,029 y US$1,784,787, respectivamente, que se mantenían en vehículos de Propósito Especial (VPE) en los cuales la propiedad es compartida con otros inversores privados. Estos depósitos en efectivo estaban destinados al único propósito de invertir en el desarrollo y operación de las propiedades de los proyectos, y por lo tanto no estaban disponibles para el uso general por otras entidades del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo tenía efectivo restringido no circulante relacionado a garantías adicionales para la deuda a largo plazo y tarjetas de crédito corporativas. Algunas de las garantías en efectivo restringido se invirtieron en certificados de depósito que devengaban una tasa de interés anual promedio ponderado de 3.1 por ciento.

El efectivo restringido entre la deuda a largo plazo y tarjetas corporativas fue el siguiente:

	Nota	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Efectivo restringido no circulante:			
Garantías adicionales para la deuda a largo plazo:			
En certificados de depósito		US$2,057,900	US$1,987,108
En cuentas de efectivo restringidas		1,815,303	5,701,963
Subtotal	16	3,873,203	7,689,071
Garantías adicionales para tarjetas de crédito:			
En certificados de depósito		55,625	55,625
Total		US$3,928,828	US$7,744,696

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar eran como sigue:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
(a) Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 1,562,078	US$ 870,475
(b) Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	3,906,968	3,107,877
(c) Impuesto al valor agregado	4,412,394	3,422,652
Impuestos por cobrar y otros créditos fiscales	58,562	
Otros	138,162	344,082
Subtotal	10,078,164	7,745,086
Impuesto al valor agregado - largo plazo	(4,238,255)	(3,336,888)
Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(3,470,763)	(2,841,415)
Total de cuentas por cobrar	US$ 2,369,146	US$ 1,566,783

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

El Grupo siempre mide la provisión para pérdidas para las cuentas por cobrar, neta de depósitos en garantía en efectivo, a un monto igual a la pérdida crediticia esperada de por vida. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar se estiman utilizando una matriz de provisión en función de la experiencia de incumplimiento pasado del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustados por factores específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en las que operan los deudores y una evaluación de la dirección tanto actual como la prevista de las condiciones en la fecha de reporte. El Grupo ha reconocido una provisión por pérdida del 100 por ciento contra todas las cuentas por cobrar de más de 90 días vencidos, neto de

depósitos en garantía en efectivo, porque la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período que abarca el presente 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

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

30 de Setiembre de 2021	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderado	4.6%	54.0%	75.0%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,352,412	US$208,099	US$ 214,382	US$713,219	US$2,488,112
Depósito en garantía en efectivo	(160,254)	(56,805)	(110,339)	(1,578)	(328,976)
Valor neto en libros	1,192,158	151,294	104,043	711,641	2,159,136
Reserva para pérdidas	US$ 54,705	US$ 81,656	US$ 78,031	US$711,641	US$ 926,034

31 de Diciembre de 2020	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderado	5.3%	48.4%	75.0%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$ 727,545	US$151,282	US$116,056	US$416,040	US$1,410,923
Depósito en garantía en efectivo	(150,855)	(30,369)	(218)	(51,320)	(232,762)
Valor neto en libros	576,690	120,913	115,838	364,720	1,178,161
Reserva para pérdidas	US$ 30,307	US$ 58,552	US$ 86,869	US$364,720	US$ 540,448

(b) ***Cuentas por Cobrar a Arrendatarios*** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas que solicitan. Al 30 de setiembre de 2021, los préstamos pendientes de arrendatarios devengaban una tasa de interés anual promedio ponderada del 11.7 por ciento y tenían un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 7.5 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 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 crediticias esperadas al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se determinaron de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

30 de Setiembre de 2021	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderado	5.5%	0%	
Valor bruto en libros	US$461,697	US$3,470,762	US$3,932,460
Reserva para pérdidas	US$ 25,492	US$	US$ 25,492

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

La provisión para pérdidas crediticias esperadas y documentos por cobrar a arrendatarios al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	30 de Setiembre de 2021			31 de Diciembre de 2020		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$ 540,448	US$ 4,861	US$ 545,309	US$104,452	US$4,847	US$109,299
Incremento en provisión para pérdidas por préstamos reconocidos en resultados durante el período	735,368	20,631	755,999	435,996	14	436,010
Cuentas por cobrar canceladas durante el año conforme se dejan de cobrar						
(1) Reversa de monto no utilizado	(349,783)		(349,783)			
Saldo final	US$ 926,033	US$25,492	US$ 951,525	US$540,448	US$4,861	US$545,309

(1) Para el período de 9 meses al 30 de setiembre de 2021, la reversión de la provisión para perdidas crediticias esperadas se debe al cobro de US$379,511 de cuentas por cobrar de un cliente que tenía vencimiento superior a 90 días.

(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 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fue el siguiente:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Colombia	US$ 21,395	US$ 11,081
Perú	4,292,863	3,377,792
Costa Rica	98,136	33,779
Total	US$4,412,394	US$3,422,652

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

El detalle de otros activos circulantes al cierre del 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fue el siguiente:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Permiso de construcción y otros depósitos	US$ 809,267	US$ 315,006
Depósitos por adquisición de propiedades de inversión	912,723	840,983
Impuestos prepagados	867,577	469,992
Seguros prepagados	129,209	144,638
Costo de búsqueda de nuevos negocios	126,339	1,497
Incentivos por renta, neto	104,013	136,947
Otros	170,815	267,404
Total	US$3,119,943	US$2,176,467

10. TRANSPORTE, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el transporte, mobiliario y equipo del Grupo consistían en lo siguiente:

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Activos brutos:					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 7,800	US$254,203	US$ 85,652	US$385,433	US$733,088
Altas	8,222	93,645	33,855	21,280	157,002
Bajas			(2,686)		(2,686)
Ajuste por conversión		(812)	(635)	(7,892)	(9,339)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	16,022	347,036	116,186	398,821	878,065
Altas		14,420	75,299		89,719
Bajas		(1,357)	(1,072)		(2,429)
Ajuste por conversión		(6,745)	(1,911)	(17,460)	(26,116)
Saldo al 30 de setiembre de 2021	16,022	353,354	188,502	381,361	939,239

(Continúa)

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 2,257	US$ 38,084	US$ 38,637	US$127,791	US$206,769
Altas	1,964	42,330	19,571	47,391	111,256
Bajas			(190)		(190)
Ajuste por conversión		272	63	(2,033)	(1,698)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,221	80,686	58,081	173,149	316,137
Altas	1,612	37,310	23,084	30,502	92,508
Bajas		(500)	(1,005)		(1,505)
Ajuste por conversión		(1,317)	(661)	(11,461)	(13,439)
Saldo al 30 de setiembre de 2021	5,833	116,179	79,499	192,190	393,701
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$11,801	US$266,350	US$ 58,105	US$225,672	US$561,928
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2021	US$10,189	US$237,175	US$109,003	US$189,171	US$545,538

11. ANTICIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Los anticipos de construcción corresponden principalmente a los anticipos pagados a contratistas 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. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre 2020, los saldos por anticipos de construcción son US$4,650,131 y US$4,434,069 respetivamente.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Siguiendo las mejores prácticas del mercado, el Grupo obtuvo, por primera vez el 30 de junio de 2021, una valoración para períodos intermedios de tasadores independientes, por lo que no se presentó ningún ajuste de ganancia/(pérdida) por valoración comparable con el mismo período que finalizó el 30 de junio de 2020. Sin embargo, para dicho período comparativo la Gerencia consideró que no hubo un efecto significativo a reconocer sobre el valor razonable de las propiedades de inversión. Para los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, el Grupo registró una ganancia por valoración de US$13,718,516y US$0, respectivamente.

a. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

	VRM Al 30 de Setiembre de 2021	Núm. de Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Reservas de terrenos:					
Colombia	US$ 22,278,176	4	119,052	n/a	n/a
Perú	9,551,345	1	32,304	n/a	n/a
Costa Rica	13,235,725	3	46,796	n/a	n/a
Total de reservas de terreno	45,065,246	8	198,152	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	25,838,973	1	31,660	87.3%	87.3%
Subtotal	25,838,973	1	31,660	87.3%	87.3%

(Continúa)

	VRM Al 30 de Setiembre de 2021	Núm. de Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Propiedades con título					
Colombia	US$ 5,069,318	1	18,125	0.0%	0.0%
Perú	16,338,858	2	31,198	100.0%	0.0%
Costa Rica	19,808,948	2	30,724	58.6%	0.0%
Subtotal	41,217,124	5	80,047	60.6%	0.0%
Total de propiedades bajo desarrollo	67,056,097	6	113,754	67.6%	24.3%
Propiedades operativas:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	38,808,446	2	47,400	100.0%	100.0%
Subtotal	38,808,446	2	47,400	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Colombia	22,736,587	1	26,850	100.0%	100.0%
Perú	59,493,465	3	62,140	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	186,511,237	15	160,791	94.3%	94.3%
Subtotal	268,741,289	19	249,781	96.3%	96.3%
Total propiedades operativas	307,549,734	21	297,181	96.9%	96.9%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$374,605,831	27	410,935	88.8%	76.8%
Total	US$419,671,077	35	609,087	n/a	n/a

	VRM Al 31 de Diciembre de 2020	Núm. de Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Reservas de terrenos:					
Colombia	US$ 23,632,296	7	137,355	n/a	n/a
Perú	15,620,000	3	62,627	n/a	n/a
Costa Rica	20,893,942	6	86,992	n/a	n/a
Total de reservas de terreno	60,146,238	16	286,974	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	22,400,000	1	23,917	100.0%	51.1%
Subtotal	22,400,000	1	23,917	100.0%	51.1%
Propiedades con título					
Colombia	40,025,388	2	59,380	91.8%	0.0%
Perú	35,300,000	2	39,495	78.5%	54.1%
Subtotal	75,325,388	4	98,875	86.5%	21.6%
Total de propiedades bajo desarrollo	97,725,388	5	122,792	89.1%	27.4%
Propiedades operativas:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Costa Rica	7,524,000	1	8,550	100.0%	100.0%
Colombia	20,621,413	1	23,497	100.0%	100.0%
Subtotal	28,145,413	2	32,047	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Perú	21,690,000	1	22,376	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	156,600,000	12	136,372	96.3%	95.1%
Subtotal	178,290,000	13	158,748	96.8%	95.8%
Total propiedades operativas	206,435,413	15	190,795	97.3%	96.5%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$304,160,801	20	313,567	94.1%	69.5%
Total	US$364,307,039	36	600,541	n/a	n/a

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

(2) Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades en operación en Costa Rica incluyen alquiler de patios y terrenos de 75,678, metros cuadrados y 48,428 metros cuadrados, respectivamente, para el uso de estacionamiento de remolques y almacenamiento al aire libre. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los terrenos y patios arrendados tenían un valor razonable de US$9,630,311 y US$5,501,551, respectivamente, con una tasa de capitalización promedio ponderada del 7.91 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos como resultado de la nivelación de alquileres por US$10,122,408 y US$8,514,297, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ***Entradas Significativas al 30 de Setiembre de 2021*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	97.6%	97.7%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.4%	10.4%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.6%	7.5%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7.5%	7.4%	n/a
Ajuste a la tasa de descuento del costo para completar y vacantes	n/a	11.6%	n/a

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

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

- ***Interrelación entre Entradas Clave y Medición del Valor Razonable*** - El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:
  - Los ingresos de alquiler del mercado esperados por mercado fueron más altos (bajos);
  - Los períodos de vacantes fueron más cortos (más largos);
  - Las tasas de ocupación fueron más altas (bajas);
  - Los períodos sin renta fueron más cortos (más largos); o
  - La tasa de descuento ajustada al riesgo fue más baja (más alta).

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Nota	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Saldo inicial		US$364,307,039	US$303,997,864
Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre		18,760,000	7,524,000
Adquisiciones de terrenos que incluyen costo de cierre			20,893,942

(Continúa)

	Nota	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Transferencia de propiedades de inversión a inventario de tierras para la venta	13	US$ (2,362,817)	
Construcción		34,792,089	US$ 29,444,447
Costo de financiamiento		600,505	842,943
Comisiones por arrendamiento		324,895	766,287
Nivelación de rentas		1,718,673	4,882,250
Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión		13,718,516	(1,857,161)
Ajuste por conversión		(12,187,823)	(2,187,533)
Saldo final		US$419,671,077	US$364,307,039

Adquisiciones de Propiedades de Inversión - El siguiente cuadro resume la actividad de adquisición de propiedades de inversión del Grupo para los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y el año terminado 31 de diciembre 2020:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios en operación	2	1
Área rentable neta (metros cuadrados)	15,508	8,550
Número de patios de parqueo en operación	1	
Área rentable neta (metros cuadrados)	27,250	
Reservas territoriales adquiridas:		
Área de terreno (hectáreas)		18.0
Total edificios esperados a construir		6
Total del área esperadas a construir		86,992
Costo de adquisición:		
Precio de compra de la reserva territorial		US$19,950,000
Costos capitalizados de compra del terreno		943,942
Precio de compra de edificios en operación	US$14,710,000	7,524,000
Precio de compra de patios de parqueo en operación	4,050,000	
Costos de cierre de adquisición de edificios registrados en gastos	347,908	394,938
Total del costo de adquisición de propiedades de inversión	US$19,107,908	US$28,812,880

13. INVENTARIO DE TERRENOS

El Grupo participó en un negocio para la venta de un lote de terreno de 19,003 metros cuadrados con un comprador externo. El lote de terreno en venta es parte de una parcela con un área total de 187,500 metros cuadrados que es propiedad del vehículo de co-inversion LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena y actualmente se encuentra en proceso de subdivisión.

El 21 de mayo de 2021, el Grupo firmó, en representación del vehículo de co-inversión LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena, un contrato de compraventa para la venta de un terreno de 19,003 metros cuadrados con servicios e infraestructura por US$4,000,000. De acuerdo con el contrato de compraventa, la venta se pagará en tres cuotas de acuerdo con el siguiente cronograma

	Monto	
1era cuota	US$1,200,000	Pagadero a la firma del contrato de compraventa
2nda cuota	1,200,000	Pagadero a la conclusión de las obras de infraestructura
3era cuota	1,600,000	Pagadero en la transferencia del título de la propiedad
Total	US$4,000,000	

El 24 de mayo de 2021, el Grupo, a través del vehículo de co-inversión LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena, recibió la primera cuota por US$1,200,000. Se espera que la 2nda cuota y 3era cuota se reciban en el tercer trimestre de 2021 y segundo trimestre de 2022, respectivamente.

AL 30 de setiembre de 2021, el lote de terreno de 19,003 metros cuadrados y su respectiva obra de infraestructura fueron reclasificados de propiedad de inversión a inventario de terrenos por un monto de US$2,977,147.

14. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES POR GASTOS ACUMULADOS

Las cuentas por pagar y provisiones por gastos acumulados consistían en lo siguiente:

	30 de Setiembre de 2021	**31 de Diciembre de 2020**
Cuentas por pagar a proveedores	US$ 4,760,200	US$ 1,205,737
Impuesto al valor agregado	189,895	95,210
Servicios profesionales	176,403	207,261
Impuesto por pagar	1,047,368	637,694
Retención del contrato de construcción	2,801,610	2,328,234
Intereses y otros costos de financiamiento	1,073,353	1,239,078
Beneficios a empleados y otras obligaciones	1,785,715	1,455,453
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión	1,959,203	6,569,725
Comisiones por arrendamiento	285,809	458,585
Provisión por trabajos de construcción	1,569,747	
Otros	6,071	37,594
Total	US$15,655,374	US$14,234,571

15. ARRENDAMIENTO

Pasivo por Arrendamiento de Oficinas - El Grupo tiene sus espacios de oficinas arrendados en los cuales el Grupo es el arrendatario y principalmente califican como arrendamientos operativos, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado restante de 1.8 años al 30 de setiembre de 2021.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de los alquileres fijos y futuros, excluyendo los costos variables, para los que el arrendamiento ha comenzado el 30 de setiembre y al 31 de diciembre de 2020, con importes para 2021 descontados por las tasas incrementales de endeudamiento del Grupo para calcular el pasivo por arrendamiento de los arrendamientos del Grupo:

	30 de Setiembre de 2021
2021 (tres meses)	US$ 28,836
2022	115,347
2023	44,973
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	195,024
Menos interés atribuido	(12,834)
Total de pasivo por arrendamiento	US$182,190
Corto plazo	US$105,661
Largo plazo	76,529
Total de pasivo por arrendamiento	US$182,190

	31 de Diciembre de 2020
2021	US$118,094
2022	118,094
2023	46,117
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	288,173
Menos interés atribuido	(25,559)
Total de pasivo por arrendamiento	US$262,614
Corto plazo	US$102,465
Largo plazo	160,149
Total de pasivo por arrendamiento	US$262,614

El plazo de arrendamiento promedio ponderado restante fue de 1.8 y 2.5 años al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente. El Grupo no incluye opciones de renovación en el plazo de arrendamiento para calcular el pasivo por arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de que ejercerá la opción, o el arrendatario tenga la única capacidad de ejercer la opción. La tasa de endeudamiento incremental fue 7.3 por ciento al 30 de setiembre de 2021. El Grupo asignó un tipo de interés garantizado al arrendamiento basado en el plazo del arrendamiento y la moneda en la que se denominaba el arrendamiento.

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

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

Ubicación de las Oficinas	**Plazo Original de Arrendamiento**	**Plazo Restante al 30 de Setiembre de 2021**
Costa Rica	3.0 años	1.2 años
Perú	7.0 años	2.4 años
Colombia	7.0 años	1.7 años
Promedio ponderado	6.0 años	1.8 años

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el derecho de uso del Grupo estaba compuesto de la siguiente manera:

	Costa Rica	Perú	Colombia	Total
Activos brutos:				
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US$ 122,522	US$194,385	US$149,033	US$ 465,940
Altas	145,335			145,335
Bajas	(122,522)			(122,522)
Otros ajustes			(11,527)	(11,527)
Ajuste por conversión			(6,746)	(6,746)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	145,335	194,385	130,760	470,480
Altas				
Bajas				
Otros ajustes				
Ajuste por conversión			(13,714)	(13,714)
Saldo al 30 de setiembre de 2021	145,335	194,385	117,046	456,766
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2019	81,681	78,680	69,194	229,555
Altas	49,551	27,770	17,720	95,041
Bajas	(88,488)			(88,488)
Ajuste por conversión			(2,969)	(2,969)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	42,744	106,450	83,945	233,139
Altas	38,471	20,827	13,361	72,659
Bajas				
Ajuste por conversión			(9,160)	(9,160)
Saldo al 30 de setiembre de 2021	81,215	127,277	88,146	296,638
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	US$ 102,591	US$ 87,935	US$ 46,815	US$ 237,341
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2021	US$ 64,120	US$ 67,108	US$ 28,900	US$ 160,128

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, el Grupo registró la siguiente amortización del gasto por derecho de uso:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Gasto por amortización de derecho de uso	US$24,100	US$23,553	US$72,659	US$70,690

16. DEUDA

Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la deuda del Grupo consistió en lo siguiente:

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 30 de Setiembre de 2021	Capacidad de Crédito Restante al 30 de Setiembre de 2021	Monto Pendiente al 30 de Setiembre de 2021	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2020
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Jul 3, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	US$ 874,210		US$ 32,545,468	US$ 33,755,190
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Jul 3, 2034	US$ 4,482,100	6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	309,814		11,830,055	12,107,181
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Sep 8, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%	142,244		5,189,808	5,379,893
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Mar 9, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.3%	339,900		11,511,076	11,947,111
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Mar 1, 2034		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.5%	320,940		4,155,246	4,333,330
(1)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Sep 18, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. rate			2,377,677	2,479,048
(1)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Jun 26, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. rate		US$ 1,000,000	3,259,915	3,399,650
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%			6,964,560	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%	70,785		2,925,360	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Jul 1, 2036	1,909,147	3Mo LIBOR + 423 bps, no min. rate		38,690,000	6,820,000	
(2)	Banco Promerica de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Aug 18, 2036		Prime Rate + 475 bps, no min. rate	7		6,982,806	
(1) (3)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jan 26, 2035		0-2 years: 6.5%, 3-15 years: 495bps + 6Mo LIBOR, no tasa min.			8,004,505	8,144,310
(4)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Mortgage Loan	Jul 15, 2028	6,865,611	6Mo LIBOR + 525 bps no min. rate	1,800,000		23,761,917	25,678,577
(4)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Mortgage Loan	Jul 15, 2030	2,300,000	6Mo LIBOR + 525 bps no min. rate		16,700,000	9,200,000	
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Financing Capital Lease	Jan 1, 2036	3,275,371	IBR + 350 bps no min. rate	15,303		8,068,331	9,147,851
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Financing Capital Lease	Jan 1, 2036	2,878,989	IBR + 350 bps no min. rate			7,091,908	8,040,786
(5)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Financing Capital Lease	May 1, 2036	4,641,848	IBR + 365 bps no min. rate			11,604,619	
(2)	ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Colombia	COP	Mortgage Loan	Jul 6, 2033		IBR + 447 bps no min. rate		5,215,559	3,911,669	
(6)	Banco BTG Pactual SA – Cayman Branch	Panamá	US$	Secured Bridge Loan	Jun 17,2022		Fixed annual interest rate of 5.85%			15,000,000	
(7)	Public Debt	Colombia	US$	Commercial Papers	Dec 1, 2021		Fixed annual interest rate of 7.40%			5,568,000	5,568,000
	Total					US$26,353,066		US$3,873,203	US$61,605,559	US$186,679,448	US$129,980,927
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									US$ 1,160,118	US$ 1,369,953
	Costo de emisión de deuda, neto									(4,217,023)	(3,419,941)
	Total de la deuda									183,622,543	127,930,939
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(1,073,353)	(1,239,078)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(28,739,619)	(11,554,427)
	Total de la deuda a largo plazo									US$153,809,571	US$115,137,434

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

(2) ***Nuevas Deudas*** - El 4 de marzo de 2021, el Grupo firmó dos préstamos hipotecarios denominados en dólares estadunidenses con BAC Credomatic, S.A. por un monto total de US$9,987,000 para el financiamiento de la adquisición de dos edificios operativos en San Jose, Costa Rica. Los prestamos tienen un plazo de quince años con amortización total al vencimiento. Los prestamos devengan una tasa de interés anual de 3 meses LIBOR más 423 puntos básicos con una tasa de interés mínima del 5 por ciento.

El 6 de enero de 2021, el Grupo firmó un crédito garantizado denominado en pesos colombianos (COP) con ITAU Corpbanca Colombia, S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 500 en Latam Logistic Park Calle 80 en Bogotá, Colombia. El préstamo hipotecario tiene una capacidad total de endeudamiento de COP$35,000 millones (US$9,127,228) y tiene un vencimiento del 6 de julio de 2033 con amortización completa al vencimiento. El préstamo solo paga intereses hasta el 20 de abril de 2022. El préstamo tiene una tasa de interés anual de IBR más 447 puntos básicos y una comisión de disponibilidad de 0.5 por ciento mensual sobre el monto no desembolsado. El 12 de marzo de 2021, el Grupo tomo prestado el primer desembolso de la deuda por COP$15,000 millones (US$3,11,669).

El 7 de julio de 2021, el Grupo firmó un contrato de crédito hipotecario de hasta US$45,500,000, denominado en dólares estadounidenses, con Banco BAC San José S.A. ("BAC Credomatic"), miembro del grupo financiero Grupo Aval, a favor del vehículo de propósito especial de co-inversión de LatAm Parque Logístico San José - Verbena. El préstamo puede girarse en múltiples desembolsos hasta aproximadamente el 60 por ciento del costo de inversión total del proyecto. Los recursos se utilizarán para financiar la construcción de LatAm Parque Logístico San José - Verbena, un parque logístico clase-A de cinco edificios con un total de 77,100 metros cuadrados netos de área arrendable ubicado el submercado Alajuelita en San Jose, Costa Rica. El préstamo tiene una tasa de interés anual de LIBOR 3 meses más 423 puntos básicos. El préstamo tiene un plazo de 10 años con un período de quince años y un período de gracia de 30 de meses y no devenga comisiones de compromiso.

El 16 de agosto de 2021, el Grupo firmo un préstamo hipotecario denominados en dólares estadunidenses con Banco Promerica de Costa Rica, S.A. para la compra de un almacén logístico de 11,000 metros cuadrados ubicados en el submercado de Coyol en San José, costa Rica. El préstamo tiene un plazo de quince años y amortización de quince años. El precio del préstamo es Prime Rate más 475 puntos básicos.

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

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

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

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

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

  Según el contrato de préstamo, el Grupo tiene que mantener una cuenta de garantía en efectivo en dólares estadounidenses para el principal durante el período de construcción y arrendamiento. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo contaba con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$1,800,000 y US$5,684,868, respectivamente, en las cuentas de garantía en efectivo,

(5) ***Arrendamiento Financiero*** - El 8 de noviembre de 2019, el Grupo firmó un contrato de arrendamiento financiero con Bancolombia, S.A. para el financiamiento denominado en pesos colombianos (COP) del edificio 400 en Parque Logístico Latam Calle 80 en Bogotá, Colombia. El contrato total de arrendamiento financiero es de COP$31,400 millones (US$8,188,428). Al 31 de diciembre de 2020, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años a partir de la transferencia del edificio 400 a Bancolombia, S.A. y tiene un pago final del 40 por ciento (COP$12,560 millones/ US$3,275,371) al final del contrato. Los pagos de capital iniciaron en febrero del 2021. El contrato de arrendamiento financiero tiene una tasa de interés anual de 350 puntos base sobre IBR y tiene una comisión de compromiso de 0.4 por ciento sobre los importes no desembolsados. Los pagos de capital iniciaron en febrero del 2021.

El 18 de febrero de 2020, el Grupo firmó un acuerdo de arrendamiento financiero denominado en pesos colombianos (COP) con Bancolombia, S.A. por COP$27,600 millones (US$7,346,932) para el financiamiento de la construcción del edificio 600 en el Parque Logístico Latam Calle 80 en Bogotá, Colombia. El arrendamiento financiero tiene una tasa de interés de tasa de interés anual de 350 puntos base sobre IBR, comisiones de compromiso del 0.4 por ciento sobre el importe no prestado y tiene un plazo de quince años con un pago final del 40 por ciento al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2020, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años iniciando con la transferencia del edificio 600 a Bancolombia S.A. y tiene un pago final del 40 por ciento (COP$11,040 millones/ US$2,938,773) al final del contrato. Los pagos de capital iniciaron en febrero del 2021.

El 22 de enero de 2021, el Grupo firmó un acuerdo de arrendamiento financiero denominado en pesos colombianos (COP) por COP$44,500 millones (US$11,845,597) con Bancolombia, S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 300 en el Parque Logístico Latam Calle 80 en Bogotá, Colombia. Al 30 de junio de 2021, el financiamiento del arrendamiento financiero había sido completamente desembolsado. El arrendamiento financiero tiene un plazo de 15 años iniciando con la transferencia del edificio 300 a Bancolombia, S.A. y tiene un pago final del 40 por ciento al final del contrato (COP$17,800 millones/US$4,738,239). El arrendamiento financiero tiene una tasa de interés de IBR más 365 puntos básicos, comisión por disponibilidad de 0.1 por ciento mensual sobre monto no desembolsado. Los pagos de capital iniciaran en julio del 2021.

(6) ***Préstamo Puente Garantizado*** – El 23 de mayo de 2021, el Grupo firmó un préstamo puente garantizado denominado en dólares estadounidenses de US$15.0 millones con BTG Pactual, S.A. – Cayman Branch. Los recursos obtenidos se utilizarán para financiar el plan de crecimiento en inversiones de desarrollo y adquisición durante el proceso transitorio hacia la oferta pública inicial. El préstamo tiene un vencimiento del 17 de junio de 2022 y devengan una tasa de interés anual fija de 5.85 por ciento.

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

Vencimientos de Deuda a Largo Plazo - Los pagos de capital previstos adeudados por el Grupo por cada año hasta el período terminado el 31 de diciembre de 2025 posteriores fueron los siguientes al 30 de setiembre de 2021:

	Préstamo Hipotecario	Préstamo Puente Garantizado	Arrendamiento Financiero	Papeles Comerciales	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:							
2021 (tres meses)	US$ 1,136,102		US$ 212,272	US$5,568,000	US$ 6,916,374	US$ 2,081,155	US$ 8,997,529
2022	7,634,262	US$15,000,000	633,604		23,267,866	9,097,601	32,365,467
2023	8,117,055		687,585		8,804,640	8,669,160	17,473,800
2024	9,136,828		741,566		9,878,394	8,542,067	18,420,461
2025	9,838,893		795,546		10,634,439	8,170,921	18,805,360
En adelante	103,483,450		23,694,285		127,177,735	44,073,255	171,250,990
Total	US$139,346,590	US$15,000,000	US$26,764,858	US$5,568,000	US$186,679,448	US$80,634,159	US$267,313,607

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	30 de Setiembre de 2021		31 de Diciembre de 2020	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	6.2%	US$139,346,590	6.2%	US$107,224,290
Préstamo puente garantizado	7.1%	15,000,000		
Papeles comerciales	8.5%	5,568,000	8.5%	5,568,000
Arrendamiento financiero	6.0%	26,764,858	5.5%	17,188,637
Total	6.3%	US$186,679,448	6.2%	US$129,980,927

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

El siguiente cuadro resume los componentes del gasto por financiamiento para los tres y nueves meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Gasto bruto por intereses	US$2,585,916	US$1,723,057	US$6,707,564	US$5,252,821
Comisiones de compromiso brutas	105,509	93,963	280,020	353,461
Costo de amortización de emisión de deuda	153,625	77,526	399,742	217,531
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	2,845,050	1,894,546	7,387,326	5,823,813
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(219,956)	(219,918)	(600,505)	(697,702)
Costo neto de financiamiento	US$2,625,094	US$1,674,628	US$6,786,821	US$5,126,111
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$3,001,458	US$2,230,776	US$7,161,326	US$5,749,391

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fue como sigue:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Saldo inicial	US$115,137,434	US$103,076,855
Préstamos de deuda bancaria garantizada	49,385,929	25,482,974
Papeles comerciales		5,568,000
Préstamo puente garantizado	15,000,000	
Pagos de deuda bancaria garantizada	(5,016,481)	(12,125,323)
Intereses devengados a largo plazo	(44,115)	130,875
Costo por préstamo incurrido	(1,069,737)	(931,529)
Amortización de costos de préstamo	399,742	313,783
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(17,185,192)	(6,909,685)
Ajuste por conversión	(2,798,009)	531,484
Saldo final	US$153,809,571	US$115,137,434

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

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

17. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

El Grupo mantiene depósitos en garantía en efectivo de algunos arrendatarios. Los depósitos en garantía del arrendatario se pueden utilizar para recuperar cualquier cuenta por cobrar pendiente al final del contrato de arrendamiento o reparar cualquier daño causado por el arrendatario a la propiedad. Al 30 de setiembre de 2021 y 31 de diciembre del 2020, el saldo de los depósitos en garantía son US$1,282,234 y US$942,954 respectivamente.

18. CAPITAL CONTABLE

Latam Logistic Properties, S.R.L. es una sociedad que fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada en conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública del 29 de abril de 2015 e inscrita ante el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. Bajo la estructura de capital de una sociedad de responsabilidad limitada, el capital de Grupo era en Cuotas.

El 2 de enero de 2021, la Asamblea General de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación y conversión de Latam Logistic Properties, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada, a Latam Logistic Properties, S.A., sociedad anónima, resolución debidamente inscrita ante el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

De acuerdo con los estatutos de la sociedad de responsabilidad limitada y hasta la fecha de la conversión a sociedad anónima, el 2 de enero de 2021, la estructura de capital de Latam Logistic Properties, S.A. era a través de cuotas de capital.

Al 31 de diciembre de 2020, la estructura societaria de Latam Logistic Properties, S.R.L. era como sigue:

a. ***Cuotas*** - El capital social del Grupo ascendía a US$100 representados por 100 cuotas 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 cuotas de la misma clase tenían 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 conferían el derecho a voto en ninguna reunión de miembros del Grupo. Todas las acciones emitidas estaban totalmente pagadas.

b. ***Aportaciones de Capital Adicionales*** - Durante el año terminados el 31 de diciembre de 2020, el Grupo recibió de sus accionistas, aportaciones de capital adicionales en efectivo en dólares estadounidenses por un monto de US$11,800,000. Dichos pagos fueron aprobados por todos los miembros de la Junta de Directores de Latam Logistic Properties, S.R.L.

En la conversión de Latam Logistic Properties, S.A. de una compañía de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, la Compañía convirtió las ochenta y siete (87) cuotas clase-A, las ocho (8) cuotas clase-B y las cinco (5) cuotas clase-C a 162,142,740 acciones ordinarias con los mismos derechos a un valor nominal de US$1.00 por acción.

El 2 de enero de 2021, los accionistas de Latam Logistic Properties autorizaron acciones comunes por un total de 300,000,000 con un valor nominal de US$1.00 por acción. Al 30 de setiembre de 2021, el total de acciones ordinarias en circulación y pagadas era de 168,142,740, este monto debe ser neteado de US$134,115 relacionado con costos de emisión de la oferta pública inicial.

19. UTILIDAD POR ACCIÓN

El Grupo determina las utilidades básicas por acción con utilizando como base el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el período. El Grupo determina las utilidades diluidas por acción utilizando como base el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación tomando en consideración el efecto del promedio ponderado incremental de todos los instrumentos en circulación que tienen algún potencial efecto diluvito.

La utilidad(pérdida) básica y diluida por acción fueron la misma y se presenta a continuación:

	Tres Meses Terminados 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2022	2021
Utilidad(pérdida) básica y diluida por acción	US$(0.0031514)	US$0.0053372	US$0.0285471	US$0.0090579
Utilidades netas atribuidas a los accionistas del Grupo	US$ (529,889)	US$ 897,409	US$ 4,799,990	US$ 1,523,019
Promedio ponderado de acciones ordinarias	168,142,740	168,142,740	168,142,740	168,142,740

El 2 de enero de 2021, los accionistas de Latam Logistic Properties autorizaron 300,000,000 de acciones ordinarias con un valor nominal de US$1.00 por acción.

Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo tenía 168,142,740 acciones ordinarias en circulación y pagadas.

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

20. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

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

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

El 22 de marzo de 2021, el Grupo entró en una sociedad inmobiliaria con Capia Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., a través de su fondo de inversión Capia Radix Fondo de Inversión (Capia Radix) (en conjunto "CAPIA") para el desarrollo de 104,500 metros cuadrados en el Parque Logístico Callao ubicado en el submercado del Callao en Lima, Perú. En el Parque Logístico Callo se desarrollará en cinco fases de un edificio por fase. La sociedad incluye una entidad que el Grupo consolida per que no posee el 100 por ciento del capital. Según el acuerdo de asociación, la participación del Grupo en el vehículo será del 50 por ciento por las primeras dos fases y con una dilución del Grupo en las siguientes tres fases hasta llegar a un 40 por ciento de dilución al completar el desarrollo de la quinta fase. El Grupo revela el interés no controlante en relación a esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, poder y discreción en la gestión y decisión de actividades clave de la sociedad.

En agosto del 2021, el Grupo entró en una sociedad inmobiliaria para la adquisición de LatAm Lagunilla Industrial en Costa Rica. La sociedad incluye dos entidades que el Grupo consolida pero que no poseen al 100 por ciento. El Grupo revela el interés no controlante en relación a esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, poder y discreción en la gestión y decisión de actividades clave de la sociedad.

El siguiente cuadro resume el porcentaje de propiedad del Grupo, las participaciones no controladoras y los activos totales y pasivos totales de la sociedad consolidada al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

Socio	País	Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
		30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
LatAm Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 8,180,056	US$ 7,913,267
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Costa Rica	23.8%	23.8%	21,901,979	15,582,906
LatAm Lagunilla Industrial Park	Costa Rica	50.0%	n/a	919,949	
Parque Logístico Callao	Perú	50.0%	n/a	60,093	
Total				US$31,062,077	US$23,496,173

Durante los nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 las entidades bajo propósito especial pagaron distribuciones a los socios no controlantes como sigue:

Latam Parque Logístico Coyol II	US$250,000
Total distribuciones pagadas a socios no controlantes	US$250,000

Totalizando la información financiera de las partes no controladas, el total de activos y de pasivos no controlados al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 eran como se describen a continuación:

	30 de Setiembre de 2021				31 de Diciembre de 2020	
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	LatAm Lagunilla Industrial Park	Parque Logístico Callao	Latam Parque Logístico Coyol II	Latam Parque Logístico San José
Caja	US$ 633,276	US$ 3,184,350	US$ 33,447	US$ 58,956	US$ 960,180	US$ 824,607
Cuentas por cobrar	17,315	101,367	86,955	14,818	20,002	261,043
Otros activos	147,172	587,064	2,708	58,974	68,686	
Avance de construcción		750,233				
Propiedades de inversión	31,366,670	33,326,246	4,050,000		30,780,000	20,893,942
Activos mantenidos para la venta		2,996,471				
Activo diferido			16,022			
Efectivo restringido	339,900				339,900	
Total activos	32,504,333	40,945,731	4,189,132	132,748	32,168,768	21,979,592
Cuentas por pagar y acumulados	350,163	1,293,366	19,494	7,362	432,397	1,285,020
Cuentas por pagar a afiliadas		57,095	2,299,440	5,200		
Depósitos por activos mantenidos para la venta		1,200,000				
Deuda a largo plazo	11,209,608	6,774,600			11,633,562	
Depósitos en garantía	195,000		30,300		195,000	
Pasivo impuesto renta diferido	4,396,341	2,824,260			4,031,276	
Total pasivos	16,151,112	12,149,321	2,349,234	12,562	16,292,235	1,285,020
Capital atribuible a los socios	US$ 8,180,056	US$ 6,844,331	US$ 919,949	US$ 60,093	US$ 7,963,266	US$ 5,111,666
Interés no controlado	US$ 8,180,056	US$21,901,979	US$ 919,949	US$ 60,093	US$ 7,913,267	US$15,582,906

Para los tres y nueves meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, las ganancias netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	Tres Meses Terminados 30 de Setiembre de		Nueves Meses Terminados 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Utilidad (Perdida) Atribuible a participaciones no controladoras:				
LatAm Parque Logístico Coyol II	US$118,899	US$4,090	US$ 516,790	US$275,230
LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena	(725)		3,333,655	
LatAm Lagunilla Industrial Park	(43,624)		(43,624)	
Parque Logístico Callao	(11,661)		(15,27)	
	US$ 62,889	US$4,090	US$3,791,594	US$275,230

21. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consistían en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Costos de personal	US$ 811,690	US$ 710,005	US$2,313,954	US$2,144,258
Servicios y honorarios profesionales	341,506	298,486	794,520	515,335
Gastos de oficina	84,223	66,640	284,519	196,516
Cargos por servicios bancarios	10,995	8,130	33,524	24,642
Otros	153,990	100,363	406,985	240,807
Total	US$1,402,404	US$1,183,624	US$3,833,502	US$3,121,558

22. OTROS GASTOS

Otros gastos consistían en lo siguiente:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Comisión por supervisión de la deuda	US$ 9,444		US$ 30,369	US$ 20,000
Costos por esfuerzo del levantamiento de deuda	2,850	US$77,054	2,850	77,054
Costos de búsqueda de negociación fallidos	39,339	17,877	53,706	55,068
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios	211,412		347,908	607
Total	US$263,045	US$94,931	US$434,833	US$152,729

23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto Incurrido - El impuesto incurrido se determina sobre la base de las leyes fiscales vigentes en cada país donde opera el Grupo. Al 30 setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las tasas fiscales aplicadas por las subsidiarias eran las siguientes:

		30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
(1)	Costa Rica	30%	30%
(2)	Colombia	31%	31%
	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 para los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020 fue como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2021				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 376,863	31.0		10.0	31.0
Perú	414,573	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	1,053,284	30.0		30.0	30.0
Total	US$1,844,720	30.1	US$	n/a	30.1

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de 2020				
	Ingreso/ (Pérdida) 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	30.7

	Por los Nueve Terminados el 30 de Setiembre de 2021				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 719,065	31.0	US$ 331,982	10.0	24.4
Perú	928,678	29.5	3,090,239	29.5	29.5
Costa Rica	3,368,841	30.0	10,296,295	30.0	30.0
Total	US$5,016,584	30.1	US$13,718,516.	29.4	29.6

	Por los Nueve Terminados el 30 de Setiembre de 2020				
	Ingreso/ (Pérdida) 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

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, 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	
	2021	2020	2021	2020
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 340,196	US$ 89,182	US$1,012,177	US$ 298,928
Gasto por impuesto sobre la renta diferida	1,558,211	392,191	8,749,809	1,466,049
Total	US$1,898,407	US$481,373	US$9,761,986	US$1,764,977

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante el período de tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, el Grupo reconoció los gastos de retención de impuestos en el gasto por impuesto sobre la renta, de la siguiente manera:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueves Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$18,247	US$29,777	US$65,363	US$88,347

El impuesto sobre la renta por gastos por los tres y nueve meses terminados el 30 setiembre de 2021 y 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	
	2021	2020	2021	2020
Utilidad antes de impuestos por operaciones continuas	US$1,431,407	US$1,382,872	US$18,353,570	US$ 3,563,226
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada 2021: ~30.1% (2020: 30.0%)	US$ 430,739	US$ 414,597	US$ 5,524,425	US$ 1,068,657
(Ingresos) pérdidas no gravables	(341,809)	(250,210)	(1,379,155)	(777,536)
Impuesto atribuible al cambio en la base fiscal de las propiedades de inversión	712,834	1,292,221	1,671,164	2,891,378
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión debido a fluctuación cambiaria	1,066,961		2,736,828	
Pasivo tributario incorporado en la compra de propiedades de inversión			346,490	
Efecto cambio en posición tributaria en relación a la nivelación de rentas en Perú			600,126	
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias temporales	29,682	(975,235)	262,108	(1,421,522)
Total	US$1,898,407	US$ 481,373	US$ 9,761,986	US$ 1,764,977

Impuesto Diferido - Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha reconocido impuesto diferido pasivo por la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valuadas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporales.

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

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Saldo al principio del período	US$1,323,723	US$ 1,364,557
Beneficios a empleados	85,396	202,937
Pérdida operativa neta del período	349,378	1,235,684
Reserva por pérdidas operativas netas	(297,330)	(1,828,695)
Impuesto atribuible al cambio en la base fiscal y el valor justo de mercado de las propiedades de inversión	(53,691)	
Otros activos y gastos acumulados	5,470	369,150
Reclasificación balance inicial al impuesto diferido pasivo	(886,413)	
Ajuste por conversión	(6,429)	(19,910)
Saldo al final del período	US$ 520,104	US$ 1,323,723

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

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Saldo al principio del período	US$31,650,590	US$24,903,918
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7,667,935	5,347,927
Pasivo tributario incorporado en la compra de propiedades de inversión	346,491	
Beneficios a empleados	(3,985)	
Otros activos y gastos acumulados	205,654	1,538,700
Efecto en años pasados debido al cambio en posición tributaria en relación a la nivelación de rentas en el Perú	600,126	
Pérdida operativa neta del período	203,353	
Reclasificación balance inicial de impuesto activo diferido	(886,413)	
Ajuste por conversión	(236,986)	(139,955)
Saldo al final del período	US$39,546,765	US$31,650,590

Pérdidas Fiscales Operativas Netas - Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo tenía aproximadamente US$520,104 y US$39,546,765 en activos y pasivos por impuestos diferidos netos, respectivamente. Estos activos y pasivos diferidos netos incluyen aproximadamente US$680,048 relacionados con pérdidas operativas netas que se pueden utilizar para compensar la utilidad gravable en los períodos futuros y reducir nuestros impuestos sobre la renta pagaderos en períodos futuros.

Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo consideró que era más probable que no se materializara el beneficio de ciertas entidades por arrastre de las Pérdida operativas netas y que estas entidades legales no tendrán suficientes ingresos imponibles en el futuro que permitan realizar estos activos y pasivos por impuestos diferidos netos. Además, es posible que algunos o todos estos traspasos de pérdidas operativas netas finalmente caduquen sin haberse usado. En el reconocimiento de este riesgo, el Grupo ha provisto una reserva de valuación de US$5,237,922 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo tenía pérdidas operativas netas (PON) de impuestos a las ganancias por US$5,917,970, que vencen en varias fechas desde el 2021 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
FY 2021		US$ 762,470		US$ 762,470
FY 2022		770,665		770,665
FY 2023		869,964	US$ 290,831	1,160,795
FY 2024		1,111,117	429,689	1,540,806
FY 2025		1,177,959		1,177,659
FY 2028	US$ 37,234			37,234
FY 2029	97,038			97,038
FY 2030	134,018			134,081
FY 2031	27,121			27,121
FY 2032	71,596			71,596
FY 2033	138,568			138,568
	505,575	4,692,175	720,520	5,918,033
Reserva	(270,819)	(4,669,773)	(297,330)	(5,237,922)
	US$ 234,756	US$ 22,402	US$ 423,190	US$ 680,111

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020, fueron como sigue:

	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$111,209	US$91,413	US$313,613	US$227,088
Total	US$111,209	US$91,413	US$313,613	US$227,088

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los saldos pendientes por partes relacionadas fueron los siguientes:

	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Intereses a afiliadas:		
LatAm Logistics Investments LLC	US$1,176,366	US$ 862,735
Préstamos a afiliadas:		
LatAm Logistics Investments LLC	4,850,000	4,165,000
Total	US$6,026,366	US$5,027,735

Al 30 de setiembre de 2021 y31 de diciembre 2020, no se adeudaba ningún monto a partes relacionada.

Transacciones con el Personal Clave de la Gerencia -

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

junio del 2021, el Grupo volvió a ampliar el préstamo denominado en dólares estadounidenses por cobrar de Latam Logistics Investment LLC a US$4,850,000 de US$4,165,000. El vencimiento y la tasa de interés no fueron cambiados.

Latam Logistics Investment LLC es una empresa propiedad total de uno de los ejecutivos del Grupo y posee el 8 por ciento del Grupo. Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo pendiente era de US$6,026,366 y US$5,027,735, respectivamente.

Compensación al Personal Clave de la Organización - Compensación pagada al personal clave de la Gerencia era compuesta de la siguiente manera:

	Tres Meses Terminados 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados 30 de Setiembre de	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Salarios	US$220,327	US$226,153	US$647,202	US$657,122
Bonos en efectivo por desempeño			246,824	
Otros beneficios no monetarios	10,521	10,327	31,511	30,449
Total	US$230,848	US$236,480	US$925,537	US$687,571

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

25. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

25.1 CLASIFICACIONES CONTABLES Y VALORES RAZONABLES

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

		30 de Setiembre de 2021			
	Notas	**Efectivo y Cuentas por Cobrar**	**Otros Pasivos Financieros**	**Total del Valor en Libros**	**Valor Razonable**
Efectivo	7	US$25,701,561		US$ 25,701,561	US$ 25,701,561
(i) Activos financieros medidos a costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	10,078,164		10,078,164	10,078,164
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,026,366		6,026,366	6,026,366
Efectivo restringido	16	3,928,828		3,928,828	3,928,828
Total del activo financiero		US$45,734,919	US$	US$ 45,734,919	US$ 45,734,919
(i) Pasivos financieros medidos a costo amortizado:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14		US$ 12,632,396	US$ 12,632,396	US$ 12,632,396
Depositos por activos mantenidos a la venta			1,200,000	1,200,000	1,200,000
Pasivo por arrendamiento	15		182,190	182,190	182,190
Depósitos en garantía	17		1,282,234	1,282,234	1,282,234
Deuda a largo plazo	16		182,549,190	182,549,190	182,549,190
Total del pasivo financiero		US$	US$197,846,010	US$197,846,010	US$197,846,010

(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.

		31 de Diciembre de 2020			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Valor Razonable
Efectivo	7	US$15,458,803		US$ 15,458,803	US$ 15,458,803
(i) Activos financieros medidos a costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	7,745,086		7,745,086	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	5,027,735		5,027,735	5,027,735
Efectivo restringido	16	7,744,696		7,744,696	7,744,696
Total del activo financiero		US$35,976,320	US$	US$ 35,976,320	US$ 35,976,320
(i) Pasivos financieros medidos a costo amortizado:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14		US$ 12,046,212	US$ 12,046,212	US$ 12,046,212
Pasivo por arrendamiento	15		262,614	262,614	262,614
Depósitos en garantía	17		942,954	942,954	942,954
Deuda a largo plazo	16		126,691,861	126,691,861	126,691,861
Total del pasivo financiero		US$	US$139,943,641	US$139,943,641	US$139,943,641

(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.

25.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

a. ***Marco de Administración de Riesgos*** - La Junta de Directores 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 a la Junta de Directores 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 2021	31 de Diciembre de 2020
Efectivo	7	US$25,701,561	US$15,458,803
Cuentas por cobrar	8	10,078,164	7,745,086
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,026,366	5,027,735
Efectivo restringido	16	3,928,828	7,744,696
		US$45,734,919	US$35,976,320

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 fueron los vencimientos contractuales restantes de pasivos financieros en la fecha de reporte. Los importes son brutos y no descontados e incluyen pagos de intereses contractuales.

			Flujos de Efectivo Contractuales	
30 de Setiembre de 2021	Notas	Valor en Libros	Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 15,655,873	US$ 15,655,873	US$15,655,873
Pasivo por arrendamiento	15	182,190	195,024	115,347
Depósitos en garantía	17	1,282,234	1,282,234	27,800
Deuda a largo plazo	16	182,549,190	186,679,448	28,739,619
		US$199,669,487	US$203,812,579	US$44,538,639

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

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

Los siguientes fueron los vencimientos contractuales restantes de activos financieros en la fecha de reporte:

30 de Setiembre de 2021	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$25,701,561	US$25,701,561	US$25,701,561
Cuentas por cobrar	8	10,078,164	10,078,164	2,369,146
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,026,366	6,026,366	
Efectivo restringido	16	3,928,828	3,928,828	
		US$45,734,919	US$45,734,919	US$28,070,707

30 de Diciembre de 2020	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$15,458,803	US$15,458,803	US$15,458,803
Cuentas por cobrar	8	7,745,086	7,745,086	1,566,783
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	5,027,735	5,027,735	
Efectivo restringido	16	7,744,696	7,744,696	
		US$35,976,320	US$35,976,320	US$17,025,586

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

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

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

- Colones costarricenses (¢).
- Soles peruanos (S/.).

Con respecto a los activos y pasivos monetarios denominados en colones costarricenses (¢) y soles peruanos (S/.), la política del Grupo es asegurar que su exposición neta se mantenga a un nivel aceptable mediante la compra o venta de colones costarricenses (¢) y soles peruanos (S/.) 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 Gerencia, fueron los siguientes:

	30 de Setiembre de 2021		
	Colones Costarricenses	Soles Peruanos	Total
Efectivo	US$ 19,638	US$ 196,510	US$ 216,148
Cuentas por cobrar	124,893	4,413,522	4,538,415
Subtotal	144,531	4,610,032	4,754,563
Cuentas por pagar y gastos acumulados	861,021	374,587	1,235,608
Subtotal	861,021	374,587	1,235,608
Neto	US$(716,490)	US$4,235,445	US$3,518,955

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

Al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los activos netos en operaciones extranjeras del grupo que su moneda funcional es distinta al dólar americano y para las cuales la diferencias en moneda extranjera se reconocieron en otro resultado integral (ORI) ascendieron a US$82,873,082 y US$89,336,422, respectivamente.

Los siguientes tipos de cambio significativos fueron utilizados durante los tres y nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2021 y 2020 ya al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 (a US$1.00):

	Tasa Promedio			
	Tres Meses Terminados el 30 de Setiembre de		Nueve Meses Terminados el 30 de Setiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Colones costarricenses	¢ 624,55	¢ 594,24	¢ 619,33	¢ 581,38
Soles peruanos	S/ 4,043	S/ 3,546	S/ 3,835	S/ 3,464
Pesos colombianos	COP$3,844	COP$3,730	COP$3,697	COP$3,704

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020	30 de Setiembre de 2021	31 de Diciembre de 2020
Colones costarricenses	¢ 623,24	¢ 610,53	¢ 629,71	¢ 617,30
Soles peruanos	S/ 4,125	S/ 3,616	S/ 4,130	S/ 3,621
Pesos colombianos	COP$3,835	COP$3,433	COP$3,835	COP$3,433

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10 por ciento del dólar estadounidense y pesos colombianos frente a las monedas extranjeras de las subsidiarias al 30 de setiembre de 2021 y al 31 de

diciembre de 2020 habría disminuido (incrementado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes. El análisis se realizó sobre la misma base que para 2020.

30 de Setiembre de 2021	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 351,896	US$ (351,896)
Capital	US$8,639,204	US$(8,639,204)

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

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

Análisis de Sensibilidad - Un (fortalecimiento) debilitamiento del 1 por ciento y 2 por ciento de los intereses de LIBOR (IBR para la deuda colombiana) por los períodos terminados el 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 habría (disminuido) incrementado los ingresos netos por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables permanecen constantes. El análisis se realizó sobre la misma base que para 2020.

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 30 de Setiembre de 2021	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$166,111,448	US$(929,588)	US$(1,898,084)
Disminución de tasa de interés	16	US$166,111,448	US$ 376,593	US$ 613,531

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2020	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$129,980,927	US$(487,459)	US$(1,062,030)
Disminución de tasa de interés	16	US$129,980,927	US$ 250,780	US$ 422,666

26. ACUERDO DE COMPROMISO

El 7 de enero de 2021, el Grupo, en sociedad con Capia Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., a través de su fondo de inversión Capia Radix Fondo de Inversión (Capia Radix) (en conjunto como "CAPIA"), celebró un contrato de operación con el Aeropuerto de Lima. Airport Partners ("LAP") para el desarrollo y operación del Parque Logístico Callao, un parque logístico de 104.500 metros cuadrados, dentro de la concesión de terrenos del Aeropuerto Internacional de Lima Jorge Chávez. El contrato de operación incluye un arrendamiento de terreno por 31 años de 21 hectáreas de terreno concesionado que comenzará con la ratificación del contrato por parte del

Grupo y CAPIA. De acuerdo con el contrato de desarrollo y operación modificado, el Grupo y CAPIA tienen doce meses para ratificar el contrato sin penalización por ruptura.

El 25 de marzo de 2021, el Grupo firmó un contrato de compromiso futuro para adquirir 17,300 metros cuadrados de un inmueble logístico Clase-A completamente alquilado en Cali, Colombia. La inversión total esperada, que incluye costos de cierre, es de US$11.0 millones (COP$41,384 millones). La propiedad está siendo desarrollada por un desarrollador local y está ubicada en el submercado de Palmira en Cali, Colombia. Según el acuerdo de compromiso futuro, el precio de compra se pagará al desarrollador en cuatro pagos a plazos en el siguiente cronograma:

Pagos al Precio de Compras	Monto	
	US$	COP$ en Millones
Pago de Cuotas:		
T1 2021	US$ 912,723	COP$ 3,500
T1 2022	793,743	3,044
T2 2022	793,743	3,044
3er semestre de 2022 (pago final)	8,028,701	30,788
Total	US$10,528,910	COP$40,376

Se espera que el edificio será adquirido a su entrega en setiembre del 2022. Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo efectuó el pago de la primera cuota de US$912,723 (COP$3,500 millones) para la adquisición de la propiedad.

27. EVENTOS POSTERIORES

Deuda - El 27 de octubre de 2021, el Grupo repagó los Papeles Comerciales y Último Préstamo de ITAU. Latam Logistics Properties completó la redención de los papeles el 27 de octubre de 2021, pagando a sus tenedores de papeles el capital inicial más los intereses de referencia por dos meses setiembre, octubre y hasta la fecha de pago, por un valor total de US$5,630,879. Esta operación fue cubierta con recursos de un préstamo financiero con una tenencia de 12 años del Banco Itaú Colombia US$5,298,772 (COP20.000 MM), y el resto fue desembolsado por LATAM Logistic Properties.

El principal objetivo de esta operación de gestión de deuda es diversificar las fuentes de financiamiento, aumentar la duración total de la cartera de deuda y disminuir el costo total ponderado de la deuda. Actualmente estamos en proceso de cancelación definitiva de los valores.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros intermedios consolidados al 30 de setiembre de 2021 fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva del Grupo el 11 de noviembre de 2021. Los detalles de las políticas contables del Grupo se incluyen en la Nota 3.

* * * * *