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 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 2022, el estado intermedio consolidado de ganancia o pérdida y otros resultados integrales, el estado intermedio consolidado de cambios en el capital contable y los estados intermedios consolidados 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 2022 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 2021 corresponde a la información financiera auditada cuya fecha de reporte fue el 24 de marzo de 2022. 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 2021 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 2023
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

28 de noviembre de 2022

LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados Financieros Intermedios Consolidados

Al 30 de Setiembre de 2022 y al 31 de Diciembre de 2021

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

TABLA DE CONTENIDOS

Página

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA 5

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES 6

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE 7-8

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO.....9-10

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS 11-79

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS Y ANUALES CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 17,931,136	US$ 17,360,353
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	1,961,875	2,592,547
Inventario de terrenos	2k, 13	2,977,147	
Activos para la venta	26	4,485,129	
Otros activos circulantes	9	1,999,037	2,198,824
Total de activo circulante		29,354,324	22,151,724
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar - largo plazo	2g, 8	8,322,543	8,004,072
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	24	8,639,095	6,137,573
Activo por derecho de uso	2i, 15	162,551	135,123
Anticipos de construcción	11	5,530,458	5,205,683
Propiedades de inversión	2j, 12	435,565,517	428,275,741
Inventario de terrenos	2k, 13		2,977,147
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	416,325	502,744
Impuesto diferido activo	23	223,652	606,183
Efectivo restringido	7, 16	3,310,232	3,929,870
Total de activo no circulante		462,170,373	455,774,136
TOTAL ACTIVOS		US$491,524,697	US$477,925,860
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2d, 2m, 2n, 14	US$ 10,038,148	US$ 11,945,674
Depósitos por venta de terrenos	13	2,400,000	1,200,000
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 15	68,303	106,778
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 16	24,030,259	23,454,711
Total de pasivo circulante		36,536,710	36,707,163
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 16	187,174,688	165,373,887
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 15	107,916	48,553
Impuesto diferido pasivo	23	39,696,047	39,309,967
Depósitos en garantía	17	1,676,666	1,360,501
Total de pasivo no circulante		228,655,317	206,092,908
Total de pasivo		265,192,027	242,800,071
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2o, 18	168,142,740	168,142,740
Utilidades acumuladas	18	54,675,583	54,394,213
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(28,059,369)	(18,534,315)
Capital atribuible a propietarios		194,758,954	204,002,638
Participación no controladora	2f, 20	31,573,716	31,123,151
Total de capital contable		226,332,670	235,125,789
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		US$491,524,697	US$477,925,860

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 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Por los Tres Meses Terminados al 30 Setiembre 2022	Por los Tres Meses Terminados al 30 Setiembre 2021	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre 2022	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre 2021
INGRESOS:					
Ingresos por rentas	2p	US$ 8,155,142	US$ 6,717,302	US$23,571,135	US$18,410,400
Ingresos por comisiones de desarrollo	4	96,848	509	97,303	41,142
Total de ingresos		8,251,990	6,717,811	23,668,438	18,451,542
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:					
Gastos operativos de propiedades de inversión	5	1,341,615	838,297	3,901,944	2,365,012
Gastos Generales y administrativos	21	1,218,431	1,402,404	3,766,257	3,833,502
Total de costos y gastos operativos		2,560,046	2,240,701	7,668,201	6,198,514
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:					
Ganancia valoración de propiedades de inversión	12b				13,718,516
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 24	159,850	111,209	401,522	313,631
Costos por reestructuración de deuda	16	(318,663)		(2,457,840)	
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	15	(3,489)	(3,587)	(10,557)	(12,181)
Amortización de derecho de uso	15	(26,312)	(24,100)	(78,435)	(72,659)
Depreciación y amortización	10	(29,684)	(30,905)	(95,170)	(92,508)
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(43,860)	(233,893)	146,939	(601,227)
Otros ingresos		27,980	23,712	67,803	67,624
Ganancia en venta propiedades de inversión				87,976	
Otros gastos	22	(272,572)	(263,045)	(408,302)	(434,833)
Gastos por intereses	2r, 16	(4,087,867)	(2,483,608)	(9,991,596)	(6,432,047)
Amortización de costo financiero diferido	16	(37,939)	(141,486)	(245,408)	(354,774)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS		1,059,388	1,431,407	3,417,169	18,353,570
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 23	192,541	(1,898,407)	(2,281,003)	(9,761,986)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		1,251,929	(467,000)	1,136,166	8,591,584
OTRO RESULTADO INTEGRAL:					
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(6,738,561)	(1,794,583)	(9,525,054)	(9,847,825)
TOTAL DE LA (PÉRDIDA)UTILIDAD INTEGRAL DEL PERÍODO		US$(5,486,632)	US$(2,261,583)	US$(8,388,888)	US$ (1,256,241)
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ 430,119	US$ (529,889)	US$ 281,370	US$ 4,799,990
Participaciones no controladoras	2f, 20	821,810	62,889	854,796	3,791,594
TOTAL		US$ 1,251,929	US$ (467,000)	US$ 1,136,166	US$ 8,591,584
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$(6,308,442)	US$(2,324,472)	US$(9,243,684)	US$ (5,047,835)
Participaciones no controladoras		821,810	62,889	854,796	3,791,594
TOTAL		US$(5,486,632)	US$(2,261,583)	US$(8,388,888)	US$ (1,256,241)
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL PERÍODO POR ACCIÓN ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS EN COMÚN DEL GRUPO		US$(0,0025581)	US$(0.0031514)	US$(0,0016734)	US$ 0.0285471

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 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022 y 2021						
		Capital Atribuible a los Dueños del Grupo						
		Cuotas						
	Notas	Número de Cuotas	Valor Ordinario de las Cuotas	Utilidades Acumuladas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a Propietarios	Participación No Controlada	Total Capital Contable
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2021		168,142,740	US$167,487,779	US$54,936,720	US$(14,064,755)	US$208,359,744	US$30,035,464	US$238,395,208
Utilidad neta del período				(529,889)		(529,889)	62,889	(467,000)
Ajuste por conversión de estados financieros	2b				(1,794,583)	(1,794,583)		(1,794,583)
Total de pérdida integral del período				(529,889)	(1,794,583)	(2,324,472)	62,889	(2,261,583)
Aportación adicional de capital							963,724	963,724
Costos de oferta pública inicial			(134,115)			(134,115)		(134,115)
BALANCE AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021		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
BALANCE AL 30 DE JUNIO 2022		168,142,740	US$168,142,740	US$54,245,464	US$(21,320,808)	US$201,067,396	US$30,051,906	US$231,119,302
Utilidad (Pérdida) neta del período				430,119		430,119	821,810	1,251,929
Ajuste por conversión de estados financieros					(6,738,561)	(6,738,561)		(6,738,561)
Total de pérdida integral del período				430,119	(6,738,561)	(6,308,442)	821,810	(5,486,632)
Aportación adicional de capital							700,000	700,000
Distribuciones	20							
BALANCE AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022		168,142,740	US$168,142,740	US$54,675,583	US$(28,059,369)	US$194,758,954	US$31,573,716	US$226,332,670

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022 y 2021									
		Capital Atribuible a los Dueños del Grupo									
		Cuotas			Acciones Comunes						
	Nota	Número de Cuotas	Valor de Cuotas	Aportación Adicional de Capital en Cuotas	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
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		100	US$ 100	US$ 168,142,696			US$49,606,841	US$ (6,011,513)	US$211,738,124	US$23,496,173	US$235,234,297
Utilidad neta del período							4,799,990		4,799,990	3,791,594	8,591,584
Ajuste por conversión de estados financieros								(9,847,825)	(9,847,825)		(9,847,825)
Total de pérdida integral del período							4,799,990	(9,847,825)	(5,047,835)	3,791,594	(1,256,241)
Transferencia de cuotas de capital por el valor para conversión de acciones de S.R.L. a S.A.		(100)	(100)		100	US$ 100					
Transferencia del valor de las cuotas pagadas adicional para 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										4,024,310	4,024,310
Costos de Oferta Pública Inicial						(789,076)			(789,076)		(789,076)
Distribuciones	20									(250,000)	(250,000)
BALANCE AL 30 DE SETIEMBRE DE 2021			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
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE 2021					168,142,740	US$168,142,740	US$54,394,213	US$(18,534,315)	US$204,002,638	US$31,123,151	US$235,125,789
(Pérdida) Utilidad neta del período							281,370		281,370	854,796	1,136,166
Ajuste por conversión de estados financieros								(9,525,054)	(9,525,054		(9,525,054)
Total utilidad (pérdida) integral del período							281,370	(9,525,054)	(9,243,684)	854,796	(8,388,888)
Aportación adicional de capital										700,000	700,000
Distribuciones										(1,104,231)	(1,104,231)
BALANCE AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022			US$	US$	168,142,740	US$168,142,740	US$54,675,583	US$(28,059,369)	US$194,758,954	US$31,573,716	US$226,332,670

(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 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	Notas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DEOPERACIÓN					
Utilidad neta		US$ 1,281,929	US$ (467,000)	US$ 1,136,166	US$ 8,591,584
Ajustes por:					
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas				(5,997)	
Ganancia en venta propiedades de inversión	12				(13,718,516)
Ganancia en Valuación de propiedades de inversión	12			(87,976)	
Costos de cierre de propiedades de inversión	12, 22		211,412		347,908
(Pérdida) Ganancia cambiaria no realizada		(1,963)	192,830	(151,361)	500,952
Pérdida por renegociación de deuda	16	318,663		2,457,840	
Impuesto sobre la renta diferido	23	(1,961,178)	1,558,211	(189,281)	8,749,809
Impuesto sobre la renta causado	23	1,768,637	340,196	2,470,284	1,012,177
Nivelación de rentas		(852,545)	(678,331)	(1,998,918)	(1,718,673)
Amortización de incentivos para rentas		10,478	8,988	30,822	27,209
Gastos por cuentas incobrables	8	390,088	174,441	1,193,293	406,217
Amortización de derechos de uso	15	26,312	24,100	78,435	72,659
Depreciación, amortización y retiros		29,684	29,900	124,085	92,360
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	15	3,489	3,587	10,557	12,181
Intereses ganados por afiliadas	24	(159,850)	(111,209)	(401,522)	(313,631)
Amortización de costos de financiamiento diferido	16	37,939	141,486	245,408	354,774
Gasto por intereses	16	4,087,867	2,483,608	9,991,596	6,432,047
Cambios en capital de trabajo:					
Cuentas por cobrar	8	(1,001,156)	(1,461,621)	(708,800)	(3,165,845)
Otros activos	9	(63,089)	35,466	(116,469)	(520,145)
Cuentas por pagar con afiliadas	24		(35,810)		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	411,380	99,494	(495,106)	359,990
Depósitos en garantía	17	63,396	219,371	316,165	339,280
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		4,360,081	2,769,119	13,899,221	7,862,237
Impuesto sobre la renta pagado	23	(5,128)	(284,997)	(153,511)	(1,131,237)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		4,354,953	2,484,122	13,745,710	6,731,100
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Alta de propiedad de inversión, que incluye costos de cierre de adquisiciones		(3,892,588)	(25,885,860)	(26,644,407)	(52,896,384)
Depósitos pagados por adquisiciones de propiedades de inversión	9	146,960			(962,830)
Adiciones Inventario de Terreno	13		(174,149)		(614,330)
Adiciones por activos para la venta	26	(4,485,129)		(4,485,129)	
Efectivo recibido de Ingreso por venta de propiedades de inversión	12			4,887,976	
Depósitos recibidos por venta de inventario de terreno	13			1,200,000	1,200,000
Cuentas por cobrar con afiliadas				(2,100,000)	(685,000)
Efectivo restringido	16	12,720	(8)	624,115	3,814,075
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	10	(14,829)	(11,953)	(42,761)	(89,719)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(8,232,866)	(26,071,970)	(26,560,206)	(50,234,188)

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	Notas	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Costos de emisión de acciones pagados			US$ (359,341)	US$ (49,109)	US$ (789,076)
Contribuciones de capital con partes no controladas		US$ 700,000	963,724	700,000	4,024,310
Distribuciones a partes no controladas				(1,104,231)	(250,000)
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	15	(28,011)	(25,045)	(82,017)	(74,409)
Deuda a largo plazo por préstamos	16	13,986,669	23,020,000	34,690,338	64,385,929
Pago de deuda a largo plazo	16	(2,833,358)	(2,192,766)	(9,914,876)	(5,016,481)
Costo de extinción de deuda	16	(4,454,826)	(3,001,458)	(10,394,421)	(7,161,326)
Intereses y comisiones por compromisos pagados		(7,425)	(75,650)	(39,557)	(1,069,737)
Efectivo pagado por obtención de deuda	16	(3,489)	(3,587)	(10,557)	(12,181)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		7,359,560	18,325,877	13,795,570	54,037,029
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO		3,481,647	(5,261,971)	981,074	10,533,941
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		14,807,453	30,840,568	17,360,353	15,458,803
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		(357,964)	122,964	(410,391)	(291,183)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		US$17,931,136	US$ 25,701,561	US$ 17,931,136	US$ 25,701,561

(Concluye)

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

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

Latam Logistic Properties, S.A. ("el Grupo") se constituyó bajo las leyes de la República de Panamá constituida como sociedad de responsabilidad limitada según escritura pública del 29 de abril de 2015, e inscrita en el registro de Panamá el 4 de mayo de 2015. En enero del 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación de Latam Logistic Properties, S.A. de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, resolución debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

Latam Logistic Properties, S.A. está estructurada como una entidad controladora y tenedora de acciones en sociedades subsidiarias (denominadas conjuntamente como "El Grupo" e individualmente como "Entidades del Grupo") que están dedicadas al desarrollo, propiedad, adquisición, arrendamiento y administración de modernas instalaciones de almacenes logísticos en Colombia, Perú y Costa Rica.

Los estados financieros intermedios consolidados del Grupo por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, y al 31 de diciembre de 2021, incluyen los estados financieros intermedios del Grupo y sus Subsidiarias (conjuntamente referidos como "el Grupo" e individualmente como "entidades del Grupo").

Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, Latam Logistic Properties, S.A. tiene la siguiente estructura accionaria:

		30 de Setiembre de 2022		31 de Diciembre de 2021	
		Número de Acciones Comunes	% de Participación	Número de Acciones Comunes	% de Participación
(1)	JREP I Logistics Acquisition, L.P.	149,378,010	88.8%	149,378,010	88.8%
	Latam Logistic Investments, LLC	13,451,419	8.0%	13,451,419	8.0%
	Latam Logistic Equity Partners, LLC	5,313,311	3.2%	5,313,311	3.2%
	Total	168,142,740	100.0%	168,142,740	100.0%

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

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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valuación.
Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes en el mercado consideran esas características al fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para fines de medición y/o revelación en estos estados financieros intermedios consolidados se determina sobre esa base, excepto para transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamiento que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que contienen algunas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, tal como el valor neto de realización de la NIC 2 o el 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 dirección del Grupo revisa periódicamente las variables significativas no observables y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de precios, para medir valores razonables, la supervisión incluye pruebas obtenidas de terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones cumplen los requisitos de las NIIF, incluido el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en la cual estas valuaciones deben clasificarse.

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

La dirección del Grupo considera que todos los ajustes y reclasificaciones necesarios para una correcta presentación de la información financiera están incorporados en estos estados financieros intermedios 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.S., Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S y Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S., para las cuales la moneda funcional es el peso colombiano. Las diferencias de tipo de cambio originadas a partir de la liquidación de activos y pasivos denominados en moneda extranjera y del ajuste de saldos en la fecha de cierre se registran con respecto a los ingresos del período en el que se produjeron. Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	30 de Setiembre de 2022	**31 de Diciembre de 2021**
Colón costarricense	¢ 632,72	¢ 645,25
Sol peruano	S/ 3.971	S/ 3.991
Peso colombiano	COP4,532	COP3,981

c. ***Moneda Extranjera*** -

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

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

  Las diferencias en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral (ORI) y se acumulan en una partida separada en la sección de capital en "Ajuste por conversión de estados financieros" (ACEF), excepto

en la medida en que la diferencia de la conversión se asigne a la participación no controladora. Cuando una operación extranjera se elimina en su totalidad o parcialmente de tal manera que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el monto acumulado en la cuenta TRFS relacionada con esa operación extranjera se reclasifica a resultados como parte de la ganancia o pérdida en la eliminación. Si el Grupo dispone de parte de su participación en una subsidiaria, pero mantiene el control, la proporción pertinente del monto acumulado se resigna a participaciones no controladoras. Cuando el Grupo dispone solo de una parte de una asociada mientras mantiene una influencia significativa, la proporción relevante del monto acumulado se reclasifica a resultados.

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

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

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

- **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 intermedios 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 períodos terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021 y 31 de diciembre de 2021, se incluyen en las notas de los estados financieros intermedios y anuales 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 NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo del riesgo crediticio. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, el Grupo toma en cuenta la información cualitativa y cuantitativa razonable y soportable con visión en el futuro.

- **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo y posteriormente medidas al valor razonable al menos de forma anual. Comenzando en junio 30, 2021, el Grupo reconoció la

actualización y valoración semestral, pero a partir del 30 de junio de 2022, la Administración cambió su política de valuaciones semestrales por al menos valuaciones anuales.

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

e. ***Bases de Consolidación*** - Los estados financieros intermedios consolidados incluyen los estados financieros intermedios del Grupo y las entidades controladas por el Grupo (sus subsidiarias) al final de cada período de 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

período 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 intermedios 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 NIIF 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 NIIF 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 intermedios consolidados incluyen la información financiera de Latam Logistic Properties, S.A. (sociedad controladora) y sus subsidiarias:

	Entidades	Países	Interés Participante	
			30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
	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 Logistic 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%	100%
	LatAm Logistic Pan HoldCo Coyol 3 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 Propco Celta 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%	100%
	Latam Logistic CR Zona Franca, S. de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Parque de Zona Franca Innova Fase I S. R.L.	Costa Rica	100%	n/a

(1) Antes conocida como Latam Logistic Pan Holdco Oficinas San Joaquín Heredia, S.R.L.
(2) Antes conocida como Latam Logistic Propco Pedregal Panamá S de R.L.
(3) Antes conocida como Latam Logistic Pan Holdco Pedregal Panamá S de R.L.
(4) Antes conocida como Latam Logistic COL OpCo, S.A.S.
(5) Antes 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 o Pérdida Netas Atribuibles a la Participación No Controladora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. *Instrumentos de Deuda Clasificados a Valor Razonable a Través de Otros Resultados Integrales* - La deuda bancaria del Grupo se clasifica a valor razonable a través de otros resultados integrales. La deuda bancaria se mide inicialmente a valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de esta deuda bancaria como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver abajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver abajo) e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en resultados. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estas deudas bancarias se reconocen en otros resultados integrales o acumulados bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estas deudas bancarias son desconocidas, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

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

son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero, si procede.

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

i. *Incremento Significativo en el Riesgo Crediticio* - Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Grupo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Grupo, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Grupo.

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

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

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

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

- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo crediticio en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Incremento significativo en el crédito de riesgo o en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

- El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

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

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

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

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

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

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

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

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- El (los) prestamista(s) del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una(s) concesión(es) que el (los) prestamista(s) no consideraría(n) de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. *Política de Bajas* - El Grupo da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de créditos comerciales, cuando los montos vencen a más de dos períodos, 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 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registró una provisión para cuentas por cobrar de cobro dudoso de US$2,340,445 y US$1,201,903, respectivamente. También al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo reconoció una provisión por pérdidas esperadas con partes relacionadas por US$8,639,095 y US$0, respectivamente.

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

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

Pasivos Financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados. Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua y los contratos de garantía financiera emitidos por el Grupo, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o

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

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

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

- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros, o ambos, que se administra y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión del Grupo, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIIF 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los períodos de 3 meses y nueve meses que finalizaron el 30 de setiembre de 2022 y 2021, el Grupo no tiene instrumentos financieros derivados.

h. ***Vehículos, 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 NIC 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 NIC 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 NIIF 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 son registradas inicialmente al costo y posteriormente medidas al valor razonable al menos de forma anual. Comenzando en junio 30, 2021, el Grupo reconoció la actualización y valoración semestral, pero a partir del 30 de junio 2022, la Administración cambió su política de valuaciones semestrales por al menos valuaciones anuales. 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 período.

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*** - Las existencias de terrenos se valúan al costo de adquisición (para los terrenos en desarrollo incluye, además del terreno, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto) y el valor neto de realización el que sea menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado del terreno, menos los gastos directos para completar la venta.

Por otro lado, los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos que comprenden activos y pasivos se clasifican como mantenidos para la venta si es altamente probable que se recuperarán principalmente mediante la venta y no mediante el uso continuado.

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

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

l. ***Deterioro*** -

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

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

  - Incumplimiento o morosidad por parte de un deudor;

- Reestructuración de una cantidad debida al grupo en condiciones que no consideraría de otra manera;

- Indicaciones de que un deudor o emisor entrará en bancarrota;

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

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

- Datos observables que indican que hay una disminución cuantificable de los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

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

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

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

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

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

  El importe recuperable de un activo o CGU es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a su valor presente

utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o CGU.

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

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

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

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

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

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

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

o. ***Capital Contable*** -

Capital Social - Latam Logistic Properties, S.A. es una compañía organizada en concordancia con las leyes de las República de Panamá, constituida como sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura pública de fecha del 29 de abril de 2015, e inscrita en el Registro Público de Panamá el 4 de mayo de 2015. Baja la estructura de capital de la sociedad de responsabilidad limitada el Grupo contaba con cotizaciones de capital.

La estructura de capital como sociedad anónima se modificó de la siguiente manera:

Acciones Ordinarias - Los accionistas de Latam Logistic Properties, S.A. autorizaron un capital de 300.000.000 acciones de la cuales se emitieron y pagaron 168.142.740 acciones con un valor nominal (a la par) de US$1.00 por acción. Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos y la devolución de capital y representan un voto en las asambleas 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 de capital social común, neto de cualquier beneficio relacionado con el impuesto sobre la renta.

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 los pagos mínimos totales previstos en los arrendamientos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El Grupo reconoce los pagos mínimos totales previstos del arrendamiento sobre la base de línea recta durante todo el término del arrendamiento. Generalmente, según los términos de los contratos de arrendamiento del Grupo, la mayoría de nuestros gastos de alquiler se recuperan con los clientes, incluido el mantenimiento de las áreas comunes, los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y los seguros. Los gastos de alquiler recuperados a través de los reembolsos recibidos de clientes se reconocen en Ingresos por Alquiler en el Estado de Consolidado de Ganancia o Pérdida y Ganancias y otro Resultado Integral. El Grupo registra los importes reembolsados por sus clientes ("recuperaciones de alquileres") como ingresos en el ejercicio en que se incurren los gastos correspondientes. El Grupo contabiliza y presenta los ingresos por alquileres y las recuperaciones de alquileres como un solo componente el Ingresos por Alquileres, ya que el momento del reconocimiento es el mismo, el patrón con el que transfiere el derecho de uso de la propiedad y los servicios relacionados al arrendatario son ambos reconocidos en línea recta y nuestros arrendamientos califican como arrendamientos operativos. El Grupo realiza análisis crediticios de los clientes antes de la ejecución de los arrendamientos y continua estos análisis para cada arrendamiento individual de manera continua para 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.

Nivelación de Rentas - El Grupo tiene como política registrar en sus libros los ingresos por alquileres mediante el método de Línea recta. El mismo consiste en determinar los ingresos totales de cada contrato de alquiler durante su vigencia, se deben considerar para este cálculo los meses de renta gratis, de instalación-mudanza del inquilino, los incrementos porcentuales anuales, los incrementos por aumento de área arrendable y o cualquier otro incremento definido en los contratos de alquiler.

El total de estos ingresos se dividen entre el total de meses de vigencia del contrato, dando como resultado el ingreso mensual promedio. Una vez determinado este monto, el mismo se resta o suma al ingreso real facturado en cada mes calendario en cuentas contables separadas del estado de resultados y del balance de situación.

Cuando el contrato se ha facturado en su totalidad, la cuenta de balance debe mostrar un saldo de cero.

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 los resultados del ejercicio en 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. Los directores del Grupo revisaron las propiedades de inversión del Grupo y concluyeron que las propiedades de inversión del Grupo se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir los beneficios económicos incorporados en las propiedades de inversión a través de diferentes estrategias que pueden incluir la venta de activos. Como resultado, el Grupo ha reconocido impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

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

a. ***Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatoriamente Vigentes para el período en Curso*** - En el período en curso, el Grupo ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el Consejo de Normas

Internacionales de Contabilidad ("NICC", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para un período contable que iniciaron el o después del 1º de enero de 2022. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Impacto de la Aplicación de Concesiones de Alquiler Relacionadas con COVID-19 después del 30 de Junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16 - En período en curso, el Grupo adoptó anticipadamente las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio un alivio práctico a los arrendatarios en la contabilización de las concesiones de alquiler que ocurrieron como consecuencia directa de COVID-19, mediante la introducción de un recurso práctico a la NIIF 16. Este recurso práctico estaba disponible para las concesiones de alquiler para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba los pagos originalmente vencidos el o antes del 30 de junio de 2021.

En marzo del 2021, la Junta emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificación a la NIIF 16) que amplía el expediente práctico para aplicar a las reducciones en los pagos de arrendamiento que vencen originalmente el 30 de setiembre de 2022 o antes.

b. ***Nuevas y Revisadas NIIF Emitidas, pero aún no Vigentes*** - A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF emitidas, pero aún no vigentes.

- **NIIF 17 (Incluidas las Modificaciones de Junio del 2021 a la NIIF 17)** - Contratos de Seguro
- **Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28** - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
- **Modificaciones a la NIC 1** - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes
- **Modificaciones a la NIIF 3** - Referencia al Marco Conceptual
- **Modificaciones a la NIC 16** - Propiedades, Planta y Equipo - Cobros antes del Uso Previsto
- **Modificaciones a la NIC 37** - Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato
- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2018 - 2021** - Modificaciones a la NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 - Instrumentos Financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y NIC 41 - Agricultura
- **Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2** - Información a Revelar sobre Políticas Contables
- **Modificaciones a la NIC 8** - Definición de Estimaciones Contables
- **Modificaciones a la NIC 12** - Impuesto Diferido relativo a Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única

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

- **Modificaciones a la NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - Venta o Aporte de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones en las que existe una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas que resulten de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación, se reconocen en el resultado del ejercicio de la controladora. pérdida sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

  De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o en un negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la controladora anterior solo al valor razonable. alcance de los intereses de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

  La fecha de vigencia de las enmiendas aún no ha sido establecida por la Junta; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los Administradores de la Sociedad prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en los estados financieros intermedios consolidados del Grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas transacciones.

- **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes** - Las modificaciones a la NIC 1 afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

  Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir el pago de un pasivo, explique que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del período sobre el que se informa, e introduzca una definición de "liquidación" para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

  Las modificaciones se aplican de forma retroactiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual** - Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

  Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

  Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Modificaciones a la NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo - Cobros antes del Uso Previsto** - Las enmiendas prohíben deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la dirección.

  Por consiguiente, una entidad reconoce tales ingresos por ventas y costos relacionados en utilidad o pérdida. La Entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2 Inventarios.

  Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo está funcionando correctamente". La NIC 16 ahora especifica que esto evalúa si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a otros, o para fines administrativos.

  Si no se presentan por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros intermedios consolidados revelarán los importes de los ingresos y costos incluidos en el resultado del período que se relacionen con los elementos producidos que no sean un resultado de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elemento(s) de línea en el estado de resultados integrales incluye(n) dicho(s) producto(s) y costo(s).

  Las modificaciones se aplican de forma retroactiva, pero solo a los elementos de propiedad, planta y equipo que se colocan en la ubicación y en las condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Gerencia en o después del comienzo del primer período presentado en el estado financiero en los que la Entidad aplica por primera vez las modificaciones.

La Entidad reconocerá el efecto acumulativo de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2022, y se permite su aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo del Cumplimiento de un Contrato** - Las modificaciones 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 consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

  Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

  Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020** - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

  - *NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

    La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

  - *NIIF 9 - Instrumentos Financieros* - La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o

recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la Entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- *NIIF 16 - Arrendamientos* - La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras de arrendamiento.

  Dado que la modificación de la NIIF 16 solo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica la fecha de vigencia.

- **Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios de Importancia Relativa - Revelación de Políticas Contables** - Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

  Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

  El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

  Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

- **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables** - Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error; y

- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores.

El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la Renta - Impuesto Diferido Relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción** - Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

  Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

  Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

  El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

  Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

  - Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento.
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado.
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, con aplicación permitida.

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 el efecto al 30 de setiembre de 2022 y 2021 fue 78 y 96 meses, respectivamente.

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

Ingresos por rentas consiste en lo siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		**Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingresos por rentas	US$6,895,035	US$5,822,674	US$20,013,472	US$16,014,727
Ingresos por alquiler de patio	237,170	207,125	693,654	535,263
Recuperación de costos operativos	668,051	417,829	1,800,252	1,146,725
Cobros directos	207,263	164,903	654,872	405,227
Otros	147,623	104,771	408,885	308,458
Total	US$8,155,142	US$6,717,302	US$23,571,135	US$18,410,400

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 2022:

	Importe
Ingresos por rentas:	
2022 (3 meses)	US$ 7,488,293
2023	32,203,419
2024	29,061,624

(Continúa)

	Importe
2025	US$ 25,316,130
2026	22,945,945
En adelante	108,653,165
Total	US$225,668,576

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

En respuesta a la pandemia de COVID-19, el Grupo otorgó a algunos de los clientes concesiones de alquiler, como un aplazamiento del pago del alquiler con un calendario de pago del alquiler dentro de los siguientes doce meses y sin un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos. Desde 2020 hasta el 30 de setiembre de 2022, se reembolsó el 80,5 % de estos aplazamientos. El Grupo espera reembolsar el resto durante 2023.

5. GASTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Reparación y mantenimiento	US$ 405,908	US$272,018	US$1,167,235	US$ 809,007
Servicios	106,390	37,495	218,998	160,431
Seguros	79,280	64,594	225,258	180,092
Administración de propiedades	50,790	30,958	142,480	99,940
Impuesto predial	88,940	83,110	268,001	245,357
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	390,088	174,442	1,193,293	406,217
Cobros directos	209,740	164,718	655,003	405,498
Otros	10,479	10,962	31,676	58,470
Total	US$1,341,615	US$838,297	US$3,901,944	US$2,365,012

6. INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

La información del segmento operativo se presenta en función de cómo la Administración analiza el negocio, que incluye información agregada por el mercado. Los resultados de estos segmentos operativos se presentan por los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y de 2021, los activos y pasivos se incluyen al

30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. El Grupo opera en tres mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables. La información de los mercados donde opera, Colombia, Perú y Costa Rica, se resumen de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 1,467,158	US$ 2,265,929	US$ 4,422,055	US$ 8,155,142
Ingresos por cuotas de urbanización	7,393	34,822	54,633	96,848
Subtotal	1,474,551	2,300,751	4,476,688	8,251,990
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	111,809	322,403	907,403	1,341,615
Generales y administrativos	248,972	210,338	674,995	1,134,305
Subtotal	360,781	532,741	1,582,398	2,475,920
Utilidad neta operativa	US$ 1,113,770	US$ 1,768,010	US$ 2,894,290	US$ 5,776,070
Otros ingresos/(gastos):				
Extinción por costos de deuda		US$ (318,663)		US$ (318,663)
Amortización de derecho de uso	US$ (6,546)	(6,942)	US$ (12,824)	(26,312)
Depreciación y amortización	(3,357)	(10,222)	(12,953)	(26,532)
Moneda extranjera	(3,188)	(142,898)	102,226	(43,860)
Otros ingresos	566		21,039	21,605
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(2,161)	(921)	(407)	(3,489)
Gasto por intereses	(1,308,067)	(604,669)	(1,861,190)	(3,773,926)
Costo financiero diferido	(16,376)	(16,257)	(3,582)	(36,215)
Otros gastos	(238,311)	(6,000)	(26,500)	(270,811)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(463,670)	661,438	1,100,099	1,297,867
Gasto por impuesto sobre la renta	296,557	(1,030,384)	926,368	192,541
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(167,113)	(368,946)	2,026,467	1,490,408
Ganancias atribuibles a participación no controladora		11,283	(833,093)	(821,810)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$ (167,113)	US$ (357,663)	US$ 1,193,374	US$ 668,598

	Por los Tres Meses Terminados al 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
Ingresos por cuotas de urbanización		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 intereses	(546,874)	(303,815)	(1,408,670)	(2,259,359)

(Continúa)

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Costo financiero diferido	US$ (50,177)	US$ (16,908)	US$ (25,691)	US$ (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
Gasto por impuesto sobre la renta	(104,251)	(1,010,150)	(784,006)	(1,898,407)
Utilidad neta después de impuestos	272,612	(595,577)	268,278	(54,687)
Pérdidas atribuibles a participación no controladora		11,661	(74,550)	(62,889)
Utilidad neta del período	US$ 272,612	US$ (583,916)	US$ 193,728	US$ (117,576)

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 4,237,641	US$ 6,237,308	US$13,096,186	US$23,571,135
Ingresos por cuotas de urbanización	7,543	35,127	54,633	97,303
Subtotal	4,245,184	6,272,435	13,150,819	23,668,438
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	410,560	914,034	2,577,350	3,901,944
Generales y administrativos	704,523	617,742	2,245,027	3,567,292
Subtotal	1,115,083	1,531,776	4,822,377	7,469,236
Utilidad neta operativa	US$ 3,130,101	US$ 4,740,659	US$ 8,328,442	US$16,199,202
Otros ingresos/(gastos):				
Costo extinción de deuda	US$ (756,507)	US$ (318,663)	US$(1,382,670)	US$(2,457,840)
Amortización de derecho de uso	(19,137)	(20,827)	(38,471)	(78,435)
Depreciación y amortización	(15,914)	(30,714)	(39,087)	(85,715)
Moneda extranjera	(2,837)	140,696	9,080	146,939
Otros ingresos	8,046		52,994	61,040
Ganancia en venta propiedades de inversión			87,976	87,976
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(5,459)	(3,169)	(1,929)	(10,557)
Gasto por intereses	(3,046,438)	(1,474,293)	(4,709,165)	(9,229,896)
Costo financiero diferido	(55,763)	(71,347)	(24,088)	(151,198)
Otros gastos	(324,375)	(40,577)	(27,850)	(392,802)
(Pérdida) Utilidad neta antes de impuestos	(1,088,283)	2,921,765	2,255,232	4,088,714
Gasto por impuesto sobre la renta	536,250	(808,486)	(2,008,767)	(2,281,003)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(552,033)	2,113,279	246,465	1,807,711
Ganancias atribuibles a participación no controladora		22,915	(877,711)	(854,796)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$ (552,033)	US$ 2,136,194	US$ (631,246)	US$ 952,915

	Por los Nueve Meses Terminados al 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$18,410,400
Ingresos por cuotas de urbanización	76	509	41,557	42,142
Subtotal	3,298,649	3,649,824	11,504,069	18,452,542
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	263,283	653,359	1,448,370	2,365,012
Generales y administrativos	780,395	537,489	2,412,521	3,460,405
Subtotal	1,043,678	1,190,848	3,590,891	5,825,417
Utilidad neta operativa	US$ 2,254,971	US$ 2,458,976	US$ 7,913,178	US$12,627,125
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	US$ 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)

(Continúa)

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Depreciación y amortización	US$ (26,432)	US$ (19,107)	US$ (38,988)	US$ (84,527)
Ganancia (pérdida) 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 intereses	(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)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	1,051,047	4,018,917	13,665,136	18,735,100
Utilidad impuesto sobre la renta (pérdida)	120,732	(4,034,388)	(5,848,330)	(9,761,986)
Gasto por impuesto sobre la renta	1,171,779	(15,471)	7,816,806	8,973,114
Ganancias atribuibles a participación no controladora		15,226	(3,806,820)	(3,791,594)
Utilidad (pérdida) neta del año	US$ 1,171,779	US$ (245)	US$ 4,009,986	US$ 5,181,520

	30 de Setiembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 4,404,039	US$ 4,612,503	US$ 5,040,870	US$ 14,057,412
Cuentas por cobrar y otros activos	556,243	4,241,452	7,425,186	12,222,881
Impuesto diferido activo	36,271	100,331	87,050	223,652
Derecho de uso	110,387	39,340	12,824	162,551
Adelantos de construcción	4,253,886	65,910	1,210,662	5,530,458
Propiedades de inversión	105,688,631	100,939,991	228,936,895	435,565,517
Inventario de terrenos			2,977,147	2,977,147
Activos para la venta			4,485,129	4,485,129
Efectivo restringido		1,201,498	2,108,734	3,310,232
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	44,090	175,973	153,816	373,879
Total de activo	115,093,547	111,376,998	252,438,313	478,908,858
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	3,076,363	1,311,578	5,053,011	9,440,952
Depósitos por inventario de terrenos			2,400,000	2,400,000
Impuesto diferido pasivo	980,612	14,451,012	24,264,423	39,696,047
Pasivo por arrendamiento de oficina	114,858	47,350	14,011	176,219
Deuda a largo plazo	42,989,636	31,961,272	121,257,489	196,208,397
Depósitos en garantía		588,361	1,088,305	1,676,666
Total de pasivo	47,161,469	48,359,573	154,077,239	249,598,281
Activos netos	US$ 67,932,078	US$ 63,017,425	US$ 98,361,074	US$229,310,577

	31 de Diciembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 1,737,066	US$ 2,381,869	US$ 6,934,275	US$ 11,053,210
Cuentas por cobrar y otros activos	664,159	7,090,979	4,995,841	12,750,979
Impuesto diferido activo	83,575	135,584	387,024	606,183
Derecho de uso por arrendamiento	23,661	60,167	51,295	135,123
Adelantos de construcción	3,165,068	425,592	1,615,023	5,205,683
Propiedad de inversión	110,164,123	95,235,320	222,876,298	428,275,741
Efectivo restringido	14,740	1,800,000	2,115,130	3,929,870
Inventario de terrenos			2,977,147	2,977,147

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Vehículo, mobiliario y equipo, neto	US$ 83,077	US$ 194,111	US$ 173,654	US$ 450,842
Total de activo	115,935,469	107,323,622	242,125,687	465,384,778
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,325,254	3,140,427	3,787,042	11,252,723
Depósitos por inventario de terrenos			1,200,000	1,200,000
Impuesto diferido pasivo	1,765,822	13,691,396	23,852,749	39,309,967
Pasivo por arrendamiento financiero de oficina	30,140	70,585	54,606	155,331
Deuda a largo plazo	32,944,447	32,138,132	108,838,505	173,921,084
Depósitos en garantía		501,791	858,710	1,360,501
Total de pasivo	39,065,663	49,542,331	138,591,612	227,199,606
Activos netos	US$ 76,869,806	US$ 57,781,291	US$103,534,075	US$238,185,172

7. EFECTIVO EN CUENTAS BANCARIAS

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

El efectivo del Grupo está denominado predominantemente en dólares estadounidenses y, en parte, en pesos colombianos, soles peruanos y colones costarricenses.

El efectivo se detalla a continuación:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 4,404,039	US$ 1,737,066
En colones costarricenses	3,048	17,460
En soles peruanos	221,775	403,646
En dólares estadounidenses	13,302,274	15,202,181
Total	US$17,931,136	US$17,360,353

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el efectivo revelado en el estado consolidado de situación financiera y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyen US$4,048,676 y US$4,363,963 respectivamente que se mantienen en vehículos de Propósito Especial (VPE) en los cuales la propiedad es compartida con otros inversores privados. Estos depósitos en efectivo están restringidos con el único propósito de invertir en el desarrollo y operación de las propiedades de los proyectos, y por lo tanto no están disponibles para el uso general por otras entidades del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo tiene efectivo restringido no corriente relacionado con garantías adicionales para la deuda a largo plazo y tarjetas de crédito corporativas. Las garantías de efectivo restringidas se invirtieron en certificados de inversión con una tasa de interés anual promedio de 2.5 por ciento. El efectivo restringido detallado entre deuda a largo plazo y tarjetas de crédito es tal como sigue:

	Nota	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Efectivo restringido no corriente:			
Garantías adicionales de deuda a largo plazo invertidas en certificados de depósitos	16	US$2,053,109	US$2,057,900
En cuentas de efectivo		1,201,498	1,816,345
Subtotal		3,254,607	3,874,245
Garantías adicionales en tarjetas de crédito invertidas en certificados de depósito a plazo		55,625	55,625
Total		US$3,310,232	US$3,929,870

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar son como sigue:

		30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 1,200,258	US$ 1,522,746
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	5,425,990	3,738,879
(c)	Impuesto al valor agregado	3,540,898	5,196,053
	Impuesto sobre la renta y créditos fiscales	60,539	60,235
	Otros	56,733	78,706
	Subtotal	10,284,418	10,596,619
	Impuesto al valor agregado - largo plazo	(3,452,702)	(4,698,685)
	Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(4,869,841)	(3,305,387)
	Subtotal	(8,322,543)	(8,004,072)
	Total de cuentas por cobrar	US$ 1,961,875	US$ 2,592,547

(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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	19.1%	77.2%	91.9%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,186,831	US$ 241,257	US$ 179,433	US$ 1,913,853	US$ 3,521,374
Reserva para pérdidas	(135,037)	(158,891)	(164,613)	(1,862,575)	(2,321,116)
Valor neto en libros	1,051,794	82,366	14,820	51,278	1,200,258
Depósito en garantía en efectivo	US$ 478,208	US$ 35,561	US$ 352	US$ 51,278	US$ 565,399

31 de Diciembre de 2021	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	4.8%	30.6%	57.3%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,120,778	US$230,793	US$315,933	US$1,033,083	US$ 2,700,587
Reserva para pérdidas	(29,312)	(58,623)	(91,123)	(998,783)	(1,177,841)
Valor neto en libros	1,091,466	172,170	224,810	34,300	1,522,746
Depósito en garantía en efectivo	US$ 508,805	US$ 39,433	US$156,890	US$ 34,301	US$ 739,429

(b) ***Documentos por Cobrar*** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas para arrendatarios que los clientes solicitan. Al 30 de setiembre de 2022, los préstamos pendientes para arrendatarios generan una tasa de interés anual promedio ponderada del 11.0 por ciento y tienen un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 7.75 años.

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos con los arrendatarios, generaban una tasa anual de interés del 11.4 por ciento y tienen un período promedio remanente de un término de 8.7 años.

El Grupo siempre mide la provisión para pérdida para los documentos por cobrar a arrendatarios a un monto igual a la pérdida crediticia esperada de por vida durante la pérdida crediticia esperada de 12 meses. Las pérdidas crediticias

esperadas a 12 meses en los documentos por cobrar a arrendatarios se estiman utilizando una matriz de provisión en función de la experiencia pasada de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada para los factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación tanto de la dirección prevista como la actual de las condiciones en la fecha de presentación de informes. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período del presente informe.

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

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

30 de Setiembre de 2022	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	3.7%	0%	
Valor bruto en libros	US$575,479	US$4,869,840	US$5,445,319
Reserva para pérdidas	US$ (19,329)	US$	US$ (19,329)
Valor neto en libros	US$556,150	US$4,869,840	US$5,425,990

31 de Diciembre de 2021	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	5.3%	0%	
Valor bruto en libros	US$457,554	US$3,305,387	US$3,762,941
Reserva para pérdidas	US$ (24,062)	US$	US$ (24,062)
Valor neto en libros	US$433,492	US$3,305,387	US$3,738,879

La provisión para pérdidas por cuentas por cobrar y documentos por cobrar a arrendatarios al 30 de setiembre de 2022 y 2021, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	30 de setiembre de 2022			31 de Diciembre de 2021		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$1,177,841	US$24,062	US$1,201,903	US$ 540,448	US$ 4,861	US$ 545,309
Incremento en provisión para pérdidas por préstamos reconocidos en resultados durante el período	1,224,468		1,224,468	984,176	19,201	1,006,377

(Continúa)

	30 de setiembre de 2022			31 de Diciembre de 2021		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Cuentas por cobrar canceladas durante el período conforme se dejan de cobrar	US$ (54,571)		US$ (54,571)			
Reversa de monto no utilizado [1]	(26,622)	US$ (4,733)	(31,355)	US$ (349,783)		US$ (349,783)
Saldo final	US$2,321,116	US$19,329	US$2,340,445	US$1,177,841	US$24,062	US$1,201,903

(1) Para los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y al período terminado al 31 de diciembre de 2021, incluye reversiones de la provisión de pérdidas crediticias esperadas por un monto de US$26,592 y US$31,355 respectivamente, y por el período terminado al 31 de diciembre de 2021 se incluyen reversiones de la provisión por pérdidas esperadas por US$349,783.

(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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fueron:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Colombia	US$ 3,065	US$ 21,529
Perú	2,204,480	4,757,832
Costa Rica	1,333,354	416,692
Total	US$3,540,898	US$5,196,053

Durante los tres meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, el Grupo cobró US$0 y US$75,881, respectivamente, y por los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021 el Grupo cobró US$2,844,480 y US$75,881 del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

El detalle de otros activos circulantes al cierre del 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Permiso de construcción y otros depósitos	US$ 587,064	US$ 587,064
Impuestos prepagados	685,520	970,479
Seguros prepagados	130,727	153,532
Costo de búsqueda de ofertas	311,211	198,663
Incentivos por renta, neto	101,876	93,661
Otros	182,639	195,425
Total	US$1,999,037	US$2,198,824

10. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO-NETO

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los vehículos, 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 2020	US$16,022	US$347,036	US$116,186	US$398,821	US$878,065
Altas		17,743	79,944		97,687
Bajas		(1,357)	(1,072)		(2,429)
Ajuste por conversión		(8,985)	(2,640)	(22,943)	(34,568)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	16,022	354,437	192,418	375,878	938,755
Altas	4,103	16,473	13,025	9,160	42,761
Bajas				(152,390)	(152,390)
Ajuste por conversión		(7,406)	(2,321)	7,349	(2,378)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	20,125	363,504	203,122	239,997	826,748
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,221	80,686	58,081	173,149	316,137
Altas	2,149	50,011	31,085	56,651	139,896
Bajas		(500)	(1,005)		(1,505)
Ajuste por conversión		(1,981)	(955)	(15,581)	(18,517)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	6,370	128,216	87,206	214,219	436,011
Altas	1,818	38,262	23,952	31,138	95,170
Bajas				(123,475)	(123,475)
Ajuste por conversión		(3,134)	(1,288)	7,139	2,717
Saldo al 30 de setiembre de 2022	8,188	163,344	109,870	129,021	410,423
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	US$ 9,652	US$226,221	US$105,212	US$161,659	US$502,744
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2022	US$11,937	US$200,160	US$ 93,252	US$110,976	US$416,325

11. ANTICIPOS DE CONSTRUCCION

La construcción prepaga se compone de anticipos a proveedores realizados en relación con los contratos de construcción. Estos anticipos se aplicarán como una deducción de las facturas correspondientes en función del porcentaje de avance de los trabajos realizados. Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo de prepago de Construcción de US$5,530,458 y US$5,205,683, respectivamente.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Para el período al 31 de diciembre2021, el Grupo registró ganancias por la valuación de sus propiedades de inversión US$13,718,516.

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 todas las propiedades de inversión están garantizando la deuda del grupo.

a. Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

	VRM al 30 de Setiembre de 2022	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 18,631,104	3	101,284	n/a	n/a
Perú	7,482,039	1	20,900	n/a	n/a
Costa Rica	7,126,621	1	15,627	n/a	n/a
Subtotal	33,239,764	5	137,811	n/a	n/a

(Continúa)

	VRM al 30 de Setiembre de 2022	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Propiedad en arrendamiento					
Perú	US$ 87,930	3	81,571	n/a	n/a
Subtotal	87,930	3	81,571	n/a	n/a
Total Banco Inmobiliario	33,327,694	8	219,382	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedad en arrendamiento					
Perú	16,616	1	15,414	23.8%	0.0%
Sub-Total	16,616	1	15,414	23.8%	0.0%
Propiedades con Título					
Colombia	15,972,458	2	36,953	86.8%	32.0%
Perú	4,590,000	1	11,404	14.8%	0.0%
Costa Rica	26,828,262	3	42,923	73.8%	0.0%
Sub-total	47,390,720	6	91,280	71.7%	12.9%
Total Propiedades bajo dessarrollo	47,407,336	7	106,694	64.8%	11.1%
Propiedades operativas					
Propiedades bajo derecho de uso					
Colombia	54,371,225	3	79,440	100.0%	100.0%
Sub-total	54,371,225	3	79,440	100.0%	100.0%
Propiedades del Grupo					
Colombia	16,713,845	1	26,850	100.0%	100.0%
Perú	88,763,406	5	93,339	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	194,982,011	15	175,503	94.0%	94.0%
Subtotal	300,459,262	21	295,692	96.4%	96.4%
Total propiedades operativas	354,830,487	24	375,132	97.2%	97.2%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$402,237,823	31	481,826	90.0%	78.1%
Total	US$435,565,517	39	701,208	n/a	n/a

	VRM al 31 de Diciembre de 2021	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 19,266,423	3	101,169	n/a	n/a
Perú	11,750,000	2	32,304	n/a	n/a
Costa Rica	15,600,000	3	46,796	n/a	n/a
Total de banco regional	46,616,423	8	180,269	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	24,704,106	1	31,660	87.3%	87.3%
Subtotal	24,704,106	1	31,660	87.3%	87.3%
Propiedades con título:					
Colombia	10,520,625	2	37,285	45.9%	0.0%
Perú	7,330,000	1	13,583	100.0%	0.0%
Costa Rica	26,360,000	2	30,260	59.5%	0.0%
Subtotal	44,210,625	5	81,128	60.0%	0.0%
Total de propiedades bajo desarrollo	68,914,731	6	112,788	67.7%	24.5%
Propiedades operativas en operación					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%
Subtotal	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Colombia	19,044,449	1	26,850	100.0%	100.0%
Perú	76,155,320	4	79,755	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	180,916,298	16	160,791	96.0%	96.0%
Subtotal	276,116,067	21	267,396	97.6%	97.6%
Total propiedades operativas	312,744,587	23	314,796	97.9%	97.9%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	US$381,659,318	29	427,584	90.0%	78.5%
Total	US$428,275,741	37	607,853	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 2022 y al 31 de diciembre 2021, 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 2022 y al diciembre de 2021, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$10,006,143 y US$9,922,033 respectivamente con una tasa de capitalización promedio ponderada del 7.34 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de rentas por US$12,091,577 y US$10,354,978, respectivamente.

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

- ***Técnicas de Valuación*** - Esta medición del valor razonable se considera el 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 2022*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	97.2%	98.2%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.3%	10.4%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.6%	7.2%	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	17.0%	n/a

- ***Entradas Significativas al 31 de Diciembre de 2021*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	97.2%	98.2%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.3%	10.4%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.6%	7.2%	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	17.0%	n/a

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

  - Los ingresos de alquiler del mercado esperados por mercado fueron más altos (bajos);

  - Los períodos de vacantes fueron más cortos (más largos);

  - Las tasas de ocupación fueron más altas (bajas);

  - Los períodos sin renta fueron más cortos (más largos); o

  - La tasa de descuento ajustada al riesgo fue más baja (más alta).

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y por el período de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Nota	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Saldo inicial		US$428,275,741	US$364,307,039
Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre			18,760,000
Disposición de propiedades de inversión		(4,800,000)	
Transferencia de propiedades de inversión al inventario de terrenos	13		(2,362,817)
(1) Transferencia de propiedades de inversión a activos para la venta		(4,485,129)	
Construcción		27,807,732	47,127,170
Costo de financiamiento		820,673	890,691
Comisiones por arrendamiento		666,255	689,178
Nivelación de rentas		1,998,918	2,020,485
Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión			13,205,571
Ajuste por conversión de moneda funcional		(14,718,673)	(16,361,576)
Saldo final		US$435,565,517	US$428,275,741

(1) Al 30 de setiembre de 2022, El Grupo mantiene una propiedad logística en el submercado Lagunilla en Heredia Costa Rica, con un área arrendable de 872 metros cuadrados de oficinas y 27,250 de patios por un valor de US$4,485,129, clasificada como mantenida para la venta.

Arrendamiento de Terreno - 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 con 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 Jorge Chávez de Lima. El contrato de operación incluye un contrato de arrendamiento de 21 hectáreas de terreno concesionado por 31 años que comenzará a partir de 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 contrato de desarrollo y operación fue ratificado el 7 de enero de 2022.

Adquisiciones de Propiedades de Inversión - El siguiente cuadro resume la actividad de adquisición de propiedades de inversión del Grupo para los tres meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Activos operativos adquiridos:		
Número de edificios en operación		2
Área rentable neta (metros cuadrados)		15,508

(Continúa)

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Número de parqueos		1
Área rentable neta (metros cuadrados)		27,250
Costo de adquisición:		
Precio de compra edificios en operación		US$14,710,000
Precio de compra de parqueos		4,050,000
Costos de cierre de adquisición de edificios y parqueos capitalizados		355,322
Total del costo de adquisición de propiedades de inversión	US$	US$19,115,322

Venta de Propiedades de Inversión - La siguiente tabla muestra el resumen de la disposición de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Disposiciones a terceros:		
Número de edificios operativos	1	
Área neta rentable (metros cuadrados)	4,508	
Venta neta	US$4,887,976	US$
Ganancia en la venta	US$ 87,916	US$

13. INVENTARIO DE TERRENOS

El Grupo participó en una negociación de venta activa para la venta de un terreno de 19,003 SM con un tercero comprador. El terreno en venta es parte de un terreno de 187,500 SM que es propiedad de LatAm Parque Logístico San José - vehículo de coinversión Verbena y actualmente se encuentra en un proceso de subdivisión.

El 21 de mayo de 2021, el Grupo firmó en nombre de LatAm Parque Logístico San José - vehículo de coinversión Verbena, el contrato de compraventa para la venta de 19,003 SM de terreno con todos los servicios por US$4,000,000. De acuerdo con el contrato de compraventa, la venta se pagará en tres cuotas con base en el siguiente cronograma:

	Monto	
1er Pago	US$1,200,000	A la firma del contrato de compra-venta.
2do Pago	1,200,000	Al concluir las obras de infraestructura del terreno.
3er Pago	1,600,000	Al darles la transferencia del título de propiedad al comprador.
Total	US$4,000,000	

El 24 de mayo de 2021, el Grupo, a través del vehículo de coinversión LatAm Parque Logístico San José - Verbena, recibió del comprador el pago de la primera cuota de US$1,200,000, el segundo pago por US$1,200,000 fue recibido el 27 de enero de 2022 por parte del comprador. El tercer pago se espera ocurra en el cuarto trimestre 2022.

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el terreno de 19.003 SM y su respectiva obra de infraestructura se presenta como inventario de terrenos dentro del activo, con un valor de US$2,977,147.

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Saldo inicial	US$2,977,147	US$2,362,817
Construcciones		614,330
Saldo final	US$2,977,147	US$2,977,147

14. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

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

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Cuentas por pagar a proveedores	US$ 1,127,336	US$ 3,660,960
Impuesto al valor agregado	183,265	311,748
Servicios profesionales	15,641	126,478
Impuesto por pagar	1,038,642	145,256
Retención del contrato de construcción	2,491,497	2,926,702
Intereses y otros costos de financiamiento	1,853,224	1,614,648
Beneficios a empleados y otras obligaciones	1,264,913	1,846,277
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión		15,000
Comisiones por arrendamiento	359,075	124,980
Costos de desarrollo	1,375,161	1,093,304
Adelantos de Renta	257,500	
Otros	71,894	80,321
Total	US$10,038,148	US$11,945,674

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 3.2 años al 30 de setiembre de 2022.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de alquiler fijos y futuros, excluyendo los costos variables para los que el arrendamiento ha comenzado el 30 de setiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

En U.S. Dólares	Al 30 de Setiembre de 2022
2022 (3 meses)	US$ 29,944
2023	64,411
2024	36,535
2025	32,200
2026	33,810
Total de pagos de rentas no descontados	196,900
Menos: Interés atribuido	(20,681)
Total de pasivo por arrendamiento	US$176,219

En U.S. Dólares	Al 31 de Diciembre de 2021
2022	US$114,484
2023	44,614
2024	5,868
Total de pagos de rentas no descontados	164,966
Menos: Interés atribuido	(9,635)
Total de pasivo por arrendamiento	US$155,331

El plazo de arrendamiento promedio ponderado restante fue de 3.2 y 1.6 años al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 7.1 por ciento al 30 de setiembre de 2022. El Grupo asignó un tipo de interés garantizado al arrendamiento basado en el plazo del arrendamiento y la moneda en la que se denominaba el arrendamiento.

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

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

Ubicación de las Oficinas	Plazo Original de Arrendamiento	Plazo Restante al 30 de Setiembre de 2022
Costa Rica	3.0 años	0.3 años
Perú	7.0 años	1.4 años
Colombia	5.0 años	4.3 años
Promedio ponderado	5.0 años	3.2 años

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2020	US$145,335	US$194,385	US$ 130,760	US$ 470,480
Ajuste por conversión			(18,020)	(18,020)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	145,335	194,385	112,740	452,460
Altas			148,326	148,326
Bajas			(112,740)	(112,740)
Ajuste por conversión			(23,079)	(23,079)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	145,335	194,385	125,247	464,967
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2020	42,744	106,450	83,945	233,139
Altas	51,295	27,769	17,598	96,662
Ajuste por conversión de moneda funcional			(12,464)	(12,464)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	94,039	134,219	89,079	317,337
Altas	38,471	20,827	19,137	78,435

(Continúa)

	Costa Rica	Perú	Colombia	Total
Bajas			US$(105,692)	US$(105,692)
Ajuste por conversión de moneda funcional			12,336	12,336
Saldo al 30 de setiembre de 2022	US$132,510	US$ 155,046	14,860	302,416
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	US$ 51,296	US$ 60,166	US$ 23,661	US$ 135,123
Valor neto en libros al 30 de setiembre de 2022	US$ 12,825	US$ 39,339	US$ 110,387	US$ 162,551

Durante los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso por US$26,312 y US$24,100 respectivamente. Durante los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021 el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso por US$78,435 y US$72,659, respectivamente.

16. DEUDA

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 2022	Capacidad de Crédito Restante al 30 de Setiembre de 2022	Monto Pendiente al 30 de Setiembre de 2022	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2021
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%				US$ 32,127,488
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034		Prime USA + 228,51 bps, no min. Tasa	US$ 874,210		US$ 30,805,344	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 8, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%				11,734,201
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 9, 2034	US$ 4,480,992	Prime USA + 228,51 bps, no min. Tasa	309,814		11,436,845	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 1, 2034		6Mo LIBOR + 392 bps, min 6.0%				5,123,039
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 3, 2034		Prime USA + 224,75 bps, no min. Tasa	142,244		4,917,579	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciada		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.3%				11,359,040
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 9, 2034		Prime USA + 224,75 bps, no min. Tasa	339,900		10,875,477	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciada		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.5%				4,093,075
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 1, 2034		Prime USA + 224,75 bps, no min. Tasa	320,940		3,917,619	
(2)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jan 23, 2037		Prime USA + 175 bps, No min. Tasa	61,000		2,315,280	
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Set 18, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. Tasa			2,246,637	2,343,808
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 26, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. Tasa			3,074,227	3,211,931
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 24, 2032	45,201	Prime Rate + 110 bps, no min. Tasa		US$ 21,740	978,260	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%			6,635,769	6,882,426
(1)(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%				2,890,861
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 1, 2036	18,428,242	Prime USA + 119,78 bps, No min. Tasa		15,692,901	29,807,099	15,761,699
(2)	Banco Promerica de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Aug 18, 2036	558,789	Prime USA + 275 bps, No min. Tasa	1		6,749,713	6,922,696
	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ene 26, 2035		Prime USA + 289,93 bps, No min. Tasa			7,583,783	7,834,788
(3)	International Finance Corporation Tramo 1	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2028	6,865,611	6Mo LIBOR + 425 bps, no min. Tasa			21,671,047	23,751,917
(3)	International Finance Corporation Tramo 2	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2030	2,853,610	6Mo LIBOR + 525 bps no min. Tasa	1,201,498	14,629,406	10,672,990	9,200,000
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Ago 15, 2035		IBR + 350 bps no min. Tasa				7,728,092
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	Set 15, 2035		IBR + 350 bps no min. rate				6,792,844
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Capital de Trabajo	May 1, 2036	9,458,364	IBR + 327 bps no min. Tasa			19,939,165	
(2)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento financiero	May 31, 2036	3,927,565	IBR + 365 bps no min. Tasa			16,079,428	11,126,396

(Continúa)

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 30 de setiembre de 2022	Capacidad de Crédito Restante al 30 de setiembre de 2022	Monto Pendiente al 30 de setiembre de 2022	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2021
(2)	ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Colombia	COP	Hipoteca	Jul 6, 2033		IBR + 447 bps no min. tasa			US$ 7,560,563	US$ 8,791,890
(4)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito puente	Extendido		Intereses fijos anuales Tasa de interés de 5.85%				15,000,000
(4)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito puente	Marzo 17,2023		Intereses variables Tasa de interés de SOFR+600 sin piso			15,000,000	
	Total					US$46,618,374		US$3,249,607	US$30,344,047	US$212,266,825	US$192,676,191
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									US$ 1,930,252	US$ 1,160,113
	Costo de emisión de deuda, neto									(1,138,906)	(3,934,353)
	Total de la deuda									213,058,171	189,901,951
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(1,853,224)	(1,073,353)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(24,030,259)	(23,454,711)
	Total de la deuda a largo plazo									US$187,174,688	US$165,373,887

(1) ***Refinanciamiento y Extinción de Deuda*** - El 6 de enero de 2022, el Grupo negoció una nueva tasa de interés para los créditos Davivienda de Costa Rica de Libor 3 meses más 470 puntos base y eliminó la tasa de interés piso, todos los demás términos y condiciones del préstamo con Davivienda de Costa Rica se mantuvo igual. La cancelación de los costos de financiamiento diferidos debido a un cambio material en los términos existentes de las líneas de crédito fue de US$1,382,083.

El 19 de enero de 2022, el Grupo incrementó en COP$34.000 millones (US$8,429,675) sus contratos de arrendamiento financiero de capital existentes denominados en pesos colombianos (COP) con Bancolombia de COP$57.810 millones (US$14,332,969) a COP$91.810 millones (US$22,762,644). El financiamiento de arrendamiento capitalizable tiene un plazo de catorce años con un pago al final de COP$42.866 millones (US$11,436,567) al vencimiento. El precio es IBR más 327 puntos básicos. El castigo de costos diferidos de financiamiento por cambio material en la línea existente fue de COP$3.051 millones (US$756,507).

El 16 de febrero de 2022, el Grupo pagó uno de los préstamos con BAC Credomatic por la venta de la propiedad subyacente. El saldo pendiente del préstamo al momento de la venta era de US$2,868,155 y el Grupo canceló US$586 debido a la extinción de la línea de crédito.

(2) ***Nuevos* Créditos** - En marzo del 2021, el Grupo obtuvo dos créditos en dólares estadounidenses bajo la figura de Hipoteca con BAC Credomatic, S.A. por un total de US$9,987,000 para el financiamiento por la adquisición de dos edificios operativos en San José Costa Rica. Los préstamos tienen un plazo de 15 años con una amortización mensual hasta su vencimiento. Los préstamos tienen una tasa de interés calculada a tres meses la tasa LIBOR más 423 puntos base con un mínimo de tasa de interés del 5 por ciento.

El 6 de enero de 2021, El Grupo obtuvo un préstamo para construcción en pesos colombianos (COP) con ITAU Corpbanca Colombia S.A. con un crédito con capacidad hasta COP$35,000 millones (US$8,791,408). El uso de los fondos es para el financiamiento de la construcción del edificio 500 in Latam Logistic Park Calle 80 en Bogotá, Colombia. El préstamo expira el 6 de julio del año 2033 y tiene amortizaciones mensuales hasta el vencimiento. El interés del préstamo se compone de la tasa IBR más 447 puntos base y tiene una comisión anual de 0.50 porciento por el saldo no desembolsado. El préstamo paga solamente intereses hasta el 20 de abril del año 2022. Al 31 de diciembre de 2021, el crédito fue desembolsado en su totalidad.

El 7 de julio de 2021, el Grupo obtuvo un préstamo en dólares bajo la figura de Hipoteca por un monto de US$45,500,000 con Banco BAC San José, S.A. para el financiamiento de LatAm Parque Logístico San José - Verbena vehículo de co-inversión. El préstamo puede desembolsarse en varios desembolsos por aproximadamente el 60 por ciento del total de inversión del proyecto. El objetivo es la construcción del parque LatAm Parque Logístico San José -- Verbena, que son cinco edificios clase A con un master plan de un parque logístico de un total de 77,100 metros cuadrados netos de área rentable, en el submercado de Alajuelita en San José Costa Rica. El préstamo tiene un plazo de 10 años con una amortización calculada a 15 años. La tasa de interés se calcula con la tasa LIBOR a 3 meses más 423 puntos básicos. El préstamo tiene un período de gracia de 30 meses donde no se paga principal y no acumulada ninguna comisión por no desembolsos.

El 16 de agosto de 2021, el Grupo obtuvo un préstamo con garantía hipotecaria por la suma de US$7,000,000 con Banco Promerica de Costa Rica, S.A. para la compra de una bodega logística de 11,000 metros cuadrados localizada en el submercado de Coyol en San Jose, Costa Rica. El préstamo tiene un plazo de quince años con amortizaciones mensuales con un pago final de US$2,415,120 a su vencimiento. La tasa de interés se calcula con la tasa Prime más 475 puntos base.

El 22 de enero de 2021, el Grupo celebró un contrato de arrendamiento financiero capitalizable denominado en pesos colombianos (COP) por COP$44.500 millones (US$11,177,647) con Bancolombia, S.A. para el financiamiento de la construcción del edificio 300 en Latam Logistic Park Calle 80 en Bogotá, Colombia. Al 31 de diciembre de 2021, el arrendamiento capitalizable se encontraba totalmente desembolsado. El arrendamiento financiero de capital tiene una tasa de interés de IBR más 365 puntos base, comisiones de compromiso de 0.1 por ciento mensual sobre el monto no prestado y tiene un plazo de 15 años con un pago global del 40 por ciento al vencimiento (COP$17.800 millones/US$4,641,848). Los pagos de capital y la amortización comenzaron en noviembre del 2021.

El 31 de enero de 2022, El Grupo celebró un préstamo denominado en dólares estadounidenses por la suma de US$2,385,000 con Banco Davivienda de Costa Rica para la adquisición de un patio de contenedores. El préstamo tiene un plazo de 15 años con amortizaciones mensuales del capital hasta su vencimiento. El préstamo tiene una tasa anual de intereses que se calcula con Prime más 175 puntos base.

El 31 de mayo de 2022, El Grupo obtuvo un primer desembolso por la suma de US$172,000 dólares estadounidenses de un crédito aprobado por la suma de US$1,000,000 con Banco BAC San José, S.A. para el financiamiento de mejoras y remodelaciones en el proyecto LatAm Bodegas San Joaquín. El préstamo vence el 24 de junio del 2032 y tiene un pago al vencimiento porUS$77,081. El préstamo devenga intereses anuales con base a la tasa Prime más 110 puntos base y no tiene tasa piso.

(3) ***International Finance Corporation (IFC)*** - E International Finance Corporation (IFC) aprobó facilidades crediticias para el Desarrollo del proyecto de Latam Logistic Lima Sur mediante dos tramos. Latam Logistic Lima Sur tiene un total de seis edificios divididos en dos fases. Los prestamos tiene una capacidad de desembolsos total por US$53,000,000 y están divididos en dos tramos correspondientes a cada fase de construcción.

- **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 se pagan solo intereses hasta el 15 de enero de 2020, con un pago final de US$6,865,611 al vencimiento el 15 de julio de 2028. De acuerdo con el adendum firmado el 14 de marzo del 2022, a partir de 15 de julio del 2022, la tasa de interés será calculada con LIBOR a 6 meses para el Tramo I con una reducción de los 100 puntos base quedando en 425 puntos base. A setiembre del 2022 y diciembre del 2021 el grupo ha desembolsado todo el 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 solo se pagan 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. Al 30 de setiembre del 2022, El Grupo ha desembolsado US$10.977.543 del este segundo tramo.

  El préstamo genera un honorario con respecto a los montos prestados hasta el 15 de diciembre de 2022, como sigue:

  - 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 julio 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$1,201,498 y US$1,800,000, respectivamente, en las cuentas de garantía en efectivo.

(4) ***Préstamo Puente -*** El 23 de mayo de 2021, el Grupo formalizó un contrato de crédito en U.S. dólares denominado préstamo puente por US$15.0 millones con BTG Pactual, S.A. - Cayman Branch. Este crédito Puente será utilizado para el continuo crecimiento de LatAm Logistic Properties, S.A. El crédito está estructurado para pagarse el 17 de junio de 2022. El préstamo Puente tiene una tasa de interés fija del 5.85 por ciento. En junio del 2022 El Grupo logro extender el vencimiento de este crédito puente hasta el 17 de marzo de 2023, la tasa de interés pactada es de SOFR más 600 puntos base.

(5) ***Tasa Libor*** - El Grupo ha recibido comunicaciones de los bancos relacionadas con la modificación de la tasa libor a Prime. BAC Credomatic, S.A., han indicado que los créditos antes del 31 de diciembre de 2021 mantendrán la misma condición bajo la que fueron suscritos (Libor) y que los nuevos préstamos se formalizarán bajo la tasa Prime bancaria prevaleciente en los Estados Unidos de América. Con Banco Davivienda Costa Rica, S.A. se firmó el junio 2022 la adenda correspondiente para pasar a tasa Prime bancaria prevaleciente en los Estados Unidos de América todos los créditos entrando a regir a partir de julio del 2022, Banco Nacional de Costa Rica se encuentra en proceso de firma de la adenda correspondiente para la entrada en vigencia de la tasa Prime bancaria prevaleciente en los Estados Unidos de América en los próximos meses. En el caso de la Corporación Financiera Internacional, indican que hasta que el crédito sea desembolsado en su totalidad, el cálculo de los intereses se mantendrá bajo la tasa Libor.

(6) ***Efectivo Restringido -*** Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene un certificado de depósito en la Sociedad Latam Logistic CR Opco, S.R.L. por la suma de US$55,625 que está dado en garantía a Banco Davivienda Costa Rica, S.A. para garantizar los remanentes de las tarjetas de crédito corporativas.

Vencimientos de Deuda a Largo Plazo - Los pagos de capital previstos adeudados por el Grupo por cada período hasta el período terminado el 31 de diciembre de 2026 y posteriores fueron los siguientes al 30 de setiembre de 2022:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Papeles Comerciales	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:						
2022 (3 meses)	US$ 1,063,353	US$ 340,348		US$ 1,403,701	US$ 3,678,565	US$ 5,082,266
2023	7,823,673	1,412,552	US$15,000,000	24,236,225	16,136,477	40,372,702
2024	9,640,641	1,487,620		11,128,261	14,249,141	25,377,402
2025	10,583,296	1,563,991		12,147,287	12,754,226	24,901,513
2026	11,442,189	1,641,712		13,083,901	11,795,756	24,879,657
En adelante	120,695,080	29,572,370		150,267,450	51,043,609	201,311,059
Total	US$161,248,232	US$36,018,593	US$15,000,000	US$212,266,825	US$109,657,774	US$321,924,599

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 2022 y al 31 diciembre de 2021:

	Setiembre del 2022		Diciembre del 2021	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	7.7%	US$161,248,232	6.1%	US$152,028,847
Préstamo puente	9.4%	15,000,000	7.1%	15,000,000
Arrendamiento financiero	12.5%	36,018,593	6.2%	25,647,332
Total	8.6%	US$212,266,825	6.4%	US$192,676,179

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

El siguiente cuadro resume los componentes del gasto por intereses para los períodos terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Gasto bruto por intereses	US$4,337,780	US$2,585,916	US$10,594,668	US$6,707,564
Comisiones de compromiso brutas	56,079	105,509	176,590	280,020
Costo de amortización de emisión de deuda	49,418	153,625	286,419	399,742
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	4,443,277	2,845,050	11,057,677	7,387,326
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(317,471)	(219,956)	(820,673)	(600,505)
Costo neto de financiamiento	US$4,125,806	US$2,625,094	US$10,237,004	US$6,786,821
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$4,454,826	US$3,001,458	US$10,394,421	US$7,161,326

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Saldo inicial	US$165,373,887	US$115,137,434
Préstamos de deuda bancaria garantizada	34,690,338	63,626,400
Préstamo puente		15,000,000
Pagos de deuda bancaria garantizada	(9,914,876)	(6,292,052)

(Continúa)

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Repago de papeles comerciales		US$ (5,568,000)
Intereses devengados a largo plazo	US$ (9,732)	(44,115)
Costo por préstamo incurrido	(39,557)	(1,070,987)
Amortización de costos de préstamo	245,408	568,470
Baja en costos por refinanciamiento	2,457,840	
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(575,548)	(11,900,284)
Ajuste por conversión	(5,053,072)	(4,082,979)
Saldo final	US$187,174,688	US$165,373,887

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo se encontraba en cumplimiento con todas sus obligaciones por los préstamos. Al 30 de setiembre el Grupo no identificó variaciones en los cálculos con corte al 31 de diciembre de 2021.

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 daño causado por el arrendatario a la propiedad. Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el balance de los depósitos en garantía es de US$1,676,666 y US$1,360,501, respectivamente.

18. CAPITAL CONTABLE

Latam Logistic Properties, S.A. se constituyó bajo las leyes de la República de Panamá constituida como sociedad de responsabilidad limitada según escritura pública del 29 de abril de 2015, e inscrita en el registro de Panamá el 4 de mayo de 2015, bajo una estructura de capital de una sociedad de responsabilidad limitada estando el capital de la compañía como cotizaciones.

En enero del 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó por unanimidad la transformación de Latam Logistic Properties, S.A. de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, resolución debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá el 13 de enero de 2021.

De conformidad con los estatutos sociales de una Sociedad de responsabilidad limitada y hasta la fecha de conversión de la sociedad el 2 de enero de 2021, la estructura social de capital de Latam Logistic Properties, S.A. era a través de capital en cuotas.

En la conversión de la Compañía de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, Latam Logistic Properties, S.A. convirtió las ochenta y siete (87) Cuotas Clase-A en circulación, ocho (8) Cuotas Clase-B y las cinco (5) Cuotas Clase-C Cuotas a 168.142.740 acciones ordinarias de iguales 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 ordinarias por un total de 300.000.000 con un valor nominal de US$1,00 por acción. Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el total de acciones ordinarias en circulación y pagadas fue de 168.142.740.

19. GANANCIA POR ACCIÓN

El Grupo determina las ganancias básicas por acción con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. El Grupo calcula las ganancias por acción diluidas sobre el número promedio ponderado de acciones en circulación combinado con el efecto promedio ponderado incremental de todos los instrumentos potencialmente dilutivos en circulación.

Las ganancias por acción básicas y diluidas calculadas para los períodos terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021 fueron las mismas, como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ganancia (Pérdida) básica y diluida por acción	US$ 0,0025581	US$(0.0031514)	US$ 0,0016734	US$ 0.0285471
Utilidad (pérdida) neta atribuida a accionistas comunes del grupo	US$ 430,119	US$ (529,889)	US$ 281,370	US$ 4,799,990
Promedio ponderado de acciones	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 acciones ordinarias con valor nominal de US$1.00 por acción.

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía 168.142.740 acciones ordinarias en circulación y pagadas.

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

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

El 22 de marzo de 2021, el Grupo celebró 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 como "CAPIA"), fondo de inversión administrado por CAPIA para el desarrollo de 104.500 metros cuadrados en Parque Logístico Callao ubicado en el submercado del Callao en Lima, Perú. Parque Logístico Callao se desarrollará en cinco fases de un edificio por fase. La sociedad incluye una entidad que el Grupo consolida pero que no posee el 100 por ciento de su capital. Según el acuerdo de asociación, la participación del Grupo en el vehículo será del 50 por ciento durante la construcción de las dos primeras fases con una dilución en la construcción de las tres fases restantes para una participación total del 40 por ciento al final de la quinta fase. El Grupo reporta una participación no controladora en relación con esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, autoridad y discreción de actividades clave de la sociedad.

El 3 de agosto de 2021, el Grupo celebró una sociedad inmobiliaria para la adquisición del Parque Industrial Lagunilla LatAm en Costa Rica. La sociedad incluye dos entidades que el Grupo consolida pero que no poseen el 100 por ciento de las acciones. El Grupo reporta una participación no controladora en relación con esta sociedad. El Grupo tiene total responsabilidad, autoridad y discreción de actividades clave de la sociedad.

El siguiente cuadro resume el porcentaje de propiedad del Grupo, las participaciones no controladoras al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

		Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
Socio	País	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
LatAm Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 7,731,910	US$ 7,818,385
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Costa Rica	23.8%	23.8%	21,912,054	22,117,399
LatAm Lagunilla Industrial Park	Costa Rica	50.0%	50.0%	1,140,455	1,075,155
Parque Logístico Callao	Perú	50.0%	50.0%	789,297	112,212
Total				US$31,573,716	US$31,123,151

Durante los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021 las entidades de vehículos especiales pagaron a los socios no controlados distribuciones tal como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Latam Parque Logístico Coyol II			US$ 350,000	US$250,000
LatAm Parque Logístico San José – Verbena			754,231	
Total distribuciones pagadas a partes no controladas	US$	US$	US$1,104,231	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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se describen a continuación:

	30 de Setiembre de 2022			
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	LatAm Lagunilla Industrial Park	Parque Logístico Callao
Caja	US$ 742,712	US$ 1,688,717	US$ 168,242	US$1,449,004
Cuentas por cobrar	19,138	3,521,858	3,752	83,587
Otros activos	21,151	595,373	1,797	118
Anticipos de construcción		1,205,681		
Propiedades de Inversión	29,777,315	56,354,949		104,546
Inventario de terrenos		2,996,471		
Activos para la venta			4,485,129	
Activos fijos		3,897		
Efectivo restringido	339,900		61,000	
Total activos	30,900,216	66,366,946	4,719,920	1,637,255
Cuentas por pagar y gastos acumulados	384,169	2,020,728	6,930	58,661
Depósitos por venta de terrenos		2,400,000		
Deuda largo plazo	10,875,477	29,758,699	2,285,674	
Depósitos en garantía	195,000	177,707	25,590	
Impuestos diferidos	3,981,750	3,319,290	120,816	
Total pasivos	15,436,396	37,676,424	2,439,010	58,661
Capital atribuible a los socios	US$ 7,731,910	US$ 6,778,467	US$1,140,455	US$ 789,297
Interés no controlado	US$ 7,731,910	US$21,912,055	US$1,140,455	US$ 789,297

	31 de Diciembre de 2021			
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	LatAm Lagunilla Industrial Park	Parque Logístico Callao
Caja	US$ 776,703	US$ 3,347,405	US$ 105,162	US$134,693
Cuentas por cobrar	19,524	426,760	10,518	19,316
Otros activos	54,733	587,095	3,145	76,457
Anticipos de construcción		1,523,950		
Propiedades de inversión	29,901,000	41,960,000	4,488,000	
Inventarios de terrenos		2,996,471		
Efectivo restringido	339,900			
Total activos	31,091,860	50,841,681	4,606,825	230,466
Cuentas por pagar y gastos acumulados	133,807	1,579,387	18,968	6,042
Deudas con partes relacionadas		59,607	2,288,000	
Depósitos por venta de terrenos		1,200,000		
Deuda largo plazo	11,066,595	15,716,299		
Depósitos en garantía	195,000		26,390	
Impuestos diferidos	4,059,688	3,257,427	123,173	
Total pasivos	15,455,090	21,812,720	2,456,515	6,042
Capital atribuible a los socios	US$ 7,818,385	US$ 6,911,562	US$1,075,155	US$112,212
Interés no controlado	US$ 7,818,385	US$22,117,399	US$1,075,155	US$112,212

Para los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, las ganancias netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ganancia (Pérdida) neta atribuidas a participaciones no controladas				
LatAm Parque Logístico Coyol II	US$174,694	US$118,899	US$263,524	US$ 516,790
LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena	604,831	(725)	548,886	3,333,655
LatAm Lagunilla Industrial Park	53,568	(43,624)	65,301	(43,624)
Parque Logístico Callao	(11,283)	(11,661)	(22,915)	(15,227)
	US$821,810	US$ 62,889	US$854,796	US$3,791,594

21. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Costos de personal	US$ 761,944	US$ 811,690	US$2,432,317	US$2,313,954
Servicios y honorarios profesionales	234,263	341,506	676,221	794,520
Gastos de oficina	81,169	84,223	260,318	284,519
Cargos por servicios bancarios	440	10,995	1,134	33,524
Otros	140,615	153,990	396,267	406,985
Total	US$1,218,431	US$1,402,404	US$3,766,257	US$3,833,502

22. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Comisión por supervisión de la deuda	US$ 7,761	US$ 9,444	US$ 31,525	US$ 30,368
Costos por aumento de deuda	17,065	2,850	28,100	2,850
Costos por búsqueda de capital	(1,801)		3,842	53,706
Costos por negocios fallidos	249,547	39,339	305,930	
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios		211,412		347,908
Pérdidas por disposición de activos fijos			28,930	
Otros			9,975	
Total	US$272,572	US$263,045	US$408,302	US$434,833

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 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las tasas fiscales aplicadas por las subsidiarias eran las siguientes:

		30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
	Costa Rica	30%	30%
(1)	Colombia	35%	31%
	Perú	29.5%	29.5%

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

Para los tres y nueve meses de los períodos terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, la tasa impositiva fiscal efectiva ponderada para el Grupo se construye como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia (Pérdida) Valuaciones Propiedades de Inversión	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ (463,670)	35.0		10.0	35.0
Perú	661,438	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	1,100,099	30.0		30.0	30.0
Total	US$1,297,867	30.9	US$	n/a	30.9

	Por los Tres Meses Terminados al 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 nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre de 2022				
	Ingreso/ (Pérdida) Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Activos	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$(1,088,283)	35.0		10.0	35.0
Perú	2,921,765	29.5		29.5	29.5
Costa Rica	2,255,232	30.0		30.0	30.0
Total	US$ 4,088,714	28.3	US$	n/a	28.3

	Por los nueve Meses Terminados al 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 tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, el impuesto sobre la renta de las operaciones continuas fue el siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 1,768,637	US$ 340,196	US$2,470,284	US$1,012,177
Gasto por impuesto sobre la renta diferida	(1,961,178)	1,558,211	(189,281)	8,749,809
Total	US$ (192,541)	US$1,898,407	US$2,281,003	US$9,761,986

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, el Grupo reconoció los gastos de retención de impuestos en el gasto por impuesto sobre la renta, de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$13,649	US$18,247	US$55,359	US$65,363
Total	US$13,649	US$18,247	US$55,359	US$65,363

El impuesto sobre la renta por gastos de los tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021 se puede conciliar con la utilidad contable, de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Utilidad neta antes de impuestos por operaciones continuas	US$1,059,388	US$1,431,407	US$3,417,169	US$18,353,570
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada de 28.3% (2021: 30.1%)	US$ 413,452	US$ 430,739	US$1,084,854	US$ 5,524,425
Ingresos no gravables	US$ 846,337	US$ (341,809)	US$ 22,461	US$(1,379,155)
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(53,758)	712,834	1,029,810	1,671,164
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión neto de deudas por diferencias cambiarias	(3,409,148)	1,066,961	(120,923)	2,736,828
Efecto de impuesto por pagar por venta de propiedades de inversión				346,490
Efecto por ajuste de Impuestos de años anteriores por tratamiento de nivelación de rentas en Perú				600,126
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias Temporales	2,010,576	29,682	264,801	262,108
Total	US$ (192,541)	US$1,898,407	US$ 2,281,003	US$ 9,761,986

Impuesto Diferido - Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha reconocido impuesto diferido pasivo por la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valuadas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporales.

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

	30 de Setiembre de 2022	**31 de Diciembre de 2021**
Saldo al principio del período	US$ 606,183	US$1,323,723
Beneficios a empleados	(201,512)	166,445
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	154,882	270,946

(Continúa)

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Reserva por pérdidas en valoración de propiedades de inversión	US$(317,852)	US$(270,408)
Otros activos y pasivos acumulados	(7,888)	10,340
Saldo inicial reclasificado como diferido		(886,413)
Ajuste por conversión	(10,161)	(8,450)
Saldo al final del período	US$ 223,652	US$ 606,183

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

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Saldo al principio del período	US$39,309,967	US$31,650,590
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	908,887	7,995,822
Responsabilidad fiscal implícita en la compra de propiedades de inversión		346,491
Beneficio a empleados	(200,588)	(3,179)
Otros activos y pasivos acumulados	2,065	229,558
Cambio en el tratamiento fiscal de la nivelación de rentas en Perú	(190,749)	600,126
Pérdidas operativas netas del período		(311,623)
Saldo inicial reclasificado como diferido	81,115	(886,413)
Pasivo fiscal reversado por venta de propiedad de inversión		
Ajuste por conversión	(214,650)	(311,405)
Saldo al final del período	US$39,696,047	US$39,309,967

Pérdidas fiscales Operativas Netas - Al 30 de setiembre de 2022, el Grupo tenía aproximadamente US$223,652 y US$39,696,047 en activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos activos diferidos netos incluyen aproximadamente US$312,660 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 2022, 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 por impuestos diferidos. 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$4,214,762 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 30 de setiembre de 2022, el Grupo tiene pérdidas operativas netas (PON) de Impuestos a las ganancias por US$4,527,422, que vencen en varias fechas desde el 2022 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Año 2022		US$ 240,665		US$ 240,665
Año 2023		904,798		904,798
Año 2024		1,179,177	US$ 207,907	1,387,084
Año 2025		775,464	243,616	1,019,080
Año 2026		503,566	202,702	706,268
Año 2027				
Año 2028	US$ 31,504			31,504
Año 2029	82,106			82,106
Año 2030	113,395			113,395
Año 2031	3,293			3,293
Año 2032	39,229			39,229
Total	269,527	3,603,670	654,225	4,527,422
Estimación no realización	(229,146)	(3,559,901)	(425,715)	(4,214,762)
Total neto	US$ 40,381	US$ 43,769	US$ 228,510	US$ 312,660

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por tres y nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, fueron como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$159,850	US$111,209	US$401,522	US$313,613
Total	US$159,850	US$111,209	US$401,522	US$313,613

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son los siguientes:

	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Intereses por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$ 1,689,095	US$1,287,573
Documentos por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	6,950,000	4,850,000
Total por cobrar partes relacionadas	US$8,639,095	US$6,137,573

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 los documentos por cobrar tienen una tasa de interés fija del 9% y vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Las principales condiciones de los documentos por cobrar son el pago del saldo al vencimiento incluyendo los intereses por cobrar, la posibilidad de pagos anticipados sin penalización, garantía sobre acciones ordinarias y pagaré.

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no existe ningún monto adeudado a partes relacionadas.

Transacciones con el Personal Clave de la Administración -

Préstamos a Ejecutivos - En julio del 2020, el Grupo amplio el préstamo denominado en dólares estadounidenses por cobrar de Latam Logistics Investment LLC a US$4,165,000 de US$3,015,000 y extendió el plazo hasta el 31 de diciembre de

2023. En junio del 2021 el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistics Investment LLC a US$4,850,000 de US$4,165,000 y en mayo del 2022 el Grupo amplió el préstamo por cobrar a Latam Logistic Investment LLC a US$6,950,000 de US$4,850,000 con vencimiento al 31 de diciembre de 2023.

El préstamo tiene una tasa fija de interés del 9.0 por ciento pagaderos al vencimiento.

Latam Logistics Investment LLC es una empresa de propiedad total de uno de los ejecutivos del Grupo y posee el 8,0 por ciento del Grupo. Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 diciembre de 2021, el saldo adeudado asciende a US$8,639,095 y US$6,137,573, respectivamente.

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

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Por los Nueve Meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Salarios	US$208,211	US$220,327	US$ 632,233	US$647,202
Bonos Estatutarios	10,059		760,587	246,824
Otros beneficios no monetarios	11,564	10,521	33,011	31,511
Total	US$229,834	US$230,848	US$1,425,831	US$925,537

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 Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la medición del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros se consideran Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

		30 de Setiembre de 2022			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$17,931,136		US$ 17,931,136	US$ 17,931,136
(i) Activos financieros al costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	10,284,418		10,284,418	10,284,418
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,639,095		8,639,095	8,639,095
Efectivo restringido	16	3,310,232		3,310,232	3,310,232
Total de activo financiero		US$40,164,881	US$	US$ 40,164,881	US$ 40,164,881
(i) Pasivos financieros al costo amortizado:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14		US$ 10,038,148	US$ 10,038,148	US$ 10,038,148

(Continúa)

	30 de Setiembre de 2022				
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Depósitos por inventario de terrenos			US$ 2,400,000	US$ 2,400,000	US$ 2,400,000
Pasivo por arrendamiento	15		176,219	176,219	176,219
Depósitos en garantía	17		1,676,666	1,676,666	1,676,666
Deuda a largo plazo	16		211,204,947	211,204,947	211,204,947
Total de pasivo financiero		US$	US$225,495,980	US$225,495,980	US$225,495,980

(i) Los valores en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, los gastos devengados, adeudados a/de partes relacionadas y los depósitos de garantía son una aproximación razonable del valor razonable debido a sus vencimientos a corto plazo. Adicionalmente, la deuda a largo plazo se aproxima a su valor razonable ya que devenga un interés variable y se considera que el diferencial del Grupo refleja condiciones de mercado cercanas a otras entidades comparables.

	31 de Diciembre de 2021				
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$17,360,353		US$ 17,360,353	US$ 17,360,353
(i) Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por cobrar	8	10,596,619		10,596,619	10,596,619
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	6,137,573		6,137,573	6,137,573
Efectivo restringido	16	3,929,870		3,929,870	3,929,870
Total de activo financiero		US$38,024,415	US$	US$ 38,024,415	US$ 38,024,415
(i) Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14		US$ 11,945,674	US$ 11,945,674	US$ 11,945,674
Depósitos por inventario de terrenos			1,200,000	1,200,000	1,200,000
Pasivo por arrendamiento	15		155,331	155,331	155,331
Depósitos en garantía	17		1,360,501	1,360,501	1,360,501
Deuda a largo plazo	16		188,828,598	188,828,598	188,828,598
Total de pasivo financiero		US$	US$203,490,104	US$203,490,104	US$203,490,104

(i) Los valores en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, los gastos devengados, adeudados a/de partes relacionadas y los depósitos de garantía son una aproximación razonable del valor razonable debido a sus vencimientos a corto plazo. Adicionalmente, la deuda a largo plazo se aproxima a su valor razonable ya que devenga un interés variable y se considera que el diferencial del Grupo refleja condiciones de mercado cercanas a otras entidades comparables.

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

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

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

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

	Notas	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Efectivo	7	US$17,931,136	US$17,360,353
Cuentas por cobrar	8	10,284,418	10,596,619
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,639,095	6,137,573
Efectivo restringido	16	3,310,232	3,929,870
		US$40,164,881	US$38,024,415

El efectivo y el efectivo restringido se mantienen en instituciones financieras sólidas y conllevan un riesgo mínimo.

En general, el riesgo de concentración en las cuentas por cobrar es limitado debido a que las cuentas por cobrar están dispersas en una gran cantidad de clientes.

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

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

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

30 de Setiembre de 2022	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 10,038,148	US$ 10,038,148	US$10,038,148
Pasivo por arrendamiento	15	176,219	196,900	78,238
Depósitos en garantía	17	1,676,666	1,676,666	82,500
Deuda a corto y largo plazo	16	211,204,947	212,266,825	24,030,259
		US$223,095,980	US$224,178,539	US$34,229,145

31 de Diciembre de 2021	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 11,945,674	US$ 11,945,674	US$11,945,674
Pasivo por arrendamiento	15	155,331	164,966	114,484
Depósitos en garantía	17	1,360,501	1,360,501	5,000
Deuda a corto y largo plazo	16	188,828,598	192,676,179	23,454,711
		US$202,290,104	US$206,147,320	US$35,519,869

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales restantes de los activos financieros a la fecha de presentación.

30 de Setiembre de 2022	Notas	Monto	Flujos de efectivo	
			Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$17,931,136	US$17,931,136	US$17,931,136
Cuentas por cobrar	8	10,284,418	10,284,418	1,961,875
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,639,095	8,639,095	
Efectivo restringido	16	3,310,232	3,310,232	
		US$40,164,881	US$40,164,881	US$19,893,011

31 de Diciembre de 2021	Notas	Monto	Flujos de Efectivo	
			Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$17,360,353	US$17,360,353	US$17,360,353
Cuentas por cobrar	8	10,596,619	10,596,619	2,592,547
Deudas con afiliadas	24	6,137,573	6,137,573	
Efectivo restringido	16	3,929,870	3,929,870	
		US$38,024,415	US$38,024,415	US$19,952,900

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

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

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

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

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

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

	30 de Setiembre de 2022		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 3,048	US$ 221,775	US$ 224,823
Cuentas por cobrar	1,362,767	2,335,489	3,698,256
Sub-total	1,365,815	2,557,264	3,923,079
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,160,263	146,856	1,307,119
Sub-total	1,160,263	146,856	1,307,119
Neto	US$ 205,552	US$2,410,408	US$2,615,960

	31 de Diciembre de 2021		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 17,460	US$ 403,647	US$ 421,107
Cuentas por cobrar	441,931	4,854,978	5,296,909
Sub-total	459,391	5,258,625	5,718,016
Cuentas por pagar y gastos acumulados	197,548	390,450	587,998
Sub-total	197,548	390,450	587,998
Neto	US$261,843	US$4,868,175	US$5,130,018

Al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los activos netos en operaciones en el extranjero del Grupo cuya moneda funcional es diferente al dólar estadounidense y cuyas diferencias de moneda extranjera fueron reconocidas en otros resultados integrales (ORI) ascendieron a US$69,586,449 y US$78,512,178, respectivamente.

Los siguientes tipos de cambio significativos se aplicaron durante los períodos: (a US$1.00):

	Promedio Tres Meses Terminados al 30 de Setiembre		Promedio Nueve meses Terminados al 30 de Setiembre	
	2022	2021	2022	2021
Colones costarricenses	¢ 664,84	¢ 624,55	¢ 663,11	¢ 619,33
Soles peruanos	S/ 3.891	S/ 4.043	S/ 3.819	S/ 3.835
Pesos colombianos	COP$ 4,374	COP$ 3,844	COP$ 4,068	COP$ 3,697

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	30 de Setiembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Colones costarricenses	¢ 624,62	¢ 639,06	¢ 632,72	¢ 645,25
Soles peruanos	S/ 3.965	S/ 3.965	S/ 3.971	S/ 3.991
Pesos colombianos	COP$4,532	COP$3,981	COP$4,532	COP$3,981

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 2022 y a el 31 de diciembre de 2021 habría disminuido (incrementado) los ingresos netos en los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2021.

30 de Setiembre de 2022	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 261,596	US$ (261,596)
Capital	US$7,220,241	US$(7,220,241)

31 de Diciembre de 2021	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 513,002	US$ (513,002)
Capital	US$8,364,220	US$(8,364,220)

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 la tasa asociada a cada crédito vigente, para el 30 de setiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 habría (disminuido) incrementado los ingresos netos por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base que para 2021.

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 30 de Setiembre de 2022	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$212,266,825	US$(2,122,688)	US$(4,245,337)
Disminución de tasa de interés	16	US$212,266,825	US$ 2,122,688	US$ 4,245,337

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 31 de Diciembre de 2021	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$177,676,191	US$(1,054,041)	US$(2,234,831)
Disminución de tasa de interés	16	US$177,676,191	US$ 413,614	US$ 688,775

26. EVENTOS POSTERIORES

La administración del Grupo ha evaluado la ocurrencia de hechos significativos posteriores a la fecha de cierre de los estados financieros y se ha considerado significativo revelar lo siguiente:

a. ***Venta de Activos*** - El 31 de octubre de 2022, el Grupo vendió a un tercero una propiedad logística en el submercado Lagunilla en Heredia Costa Rica, con un área arrendable de 872 metros cuadrados de oficinas y 27,250 de patios por un valor justo neto de US$963,443, neto luego de gastos de cierre. Al 30 de setiembre de 2022 esta propiedad se encuentra clasificada como mantenida para la venta.

b. ***Deuda*** - El 11 de octubre de 2022, el Grupo recibió un préstamo denominado en dólares los Estados Unidos por la suma de (US$220,000) con BAC San Jose, S.A. para financiar la construcción del Proyecto la Verbena en Costa Rica.

- El 4 de noviembre de 2022 el Grupo utilizó un crédito hipotecario denominado en dólares estadounidenses (US$1,103,000) con BAC San Jose, S.A. para financiar la construcción del proyecto La Verbena en Costa Rica.

- El 17 de noviembre de 2022 el Grupo utilizó un crédito hipotecario denominado en dólares estadounidenses (US$988,100) con BAC San Jose S.A. para financiar la construcción del proyecto La Verbena en Costa Rica.

- El 21 de noviembre de 2022, el Grupo celebró un préstamo hipotecario denominado en dólares estadounidenses (US$4,336,729) con International Financial Corporation para el financiamiento del Préstamo denominado Tramo 2, que se destinará a la construcción del edificio B-400-B en Perú.

c. ***Personal Clave*** - El 16 de noviembre, luego de una reunión de la Junta Directiva, el Sr. Fangman dejó de ser el Gerente General de la Compañía por decisión unánime. La Junta Directiva ha designado al Sr. Saldarriaga como director ejecutivo de la Compañía. Estos cambios han sido informados a la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) de conformidad con las normas sobre revelación de información relevante y periódica contenidas en el Título 4 de la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los estados financieros intermedios consolidados al 30 de setiembre de 2022 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 18 de noviembre de 2022.

* * * * *