LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados consolidados de ganancia o pérdida y otros resultados integrales, consolidados de cambios en el capital contable y consolidados de flujos de efectivo que les son relativos para los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados para los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

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

Asunto Clave de Auditoría

Un asunto clave de auditoría es aquel asunto que a nuestro juicio profesional, fue lo mas significativo en nuestra auditoría a los estados financieros consolidados para el año actual. Este asunto fue atendido en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por este asunto. Hemos determinado el asunto descrito seguidamente como el asunto clave de la auditoría a ser comunicado en nuestro informe.

Deloitte.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
Valor Razonable de las Propiedades de Inversión - Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene propiedades de inversión por US$448.8 millones (90% del total de activos), como se detalla en la Nota 12. Las Propiedades de Inversión se valúan a valor razonable a través de valuaciones anuales de un perito independiente. El valor razonable corresponde a la aplicación de diferentes métodos utilizados por la tasación independiente. Algunos de los insumos para desarrollar esos métodos son proporcionados por la administración del Grupo con base en la mejor estimación, juicios y supuestos, tomando en consideración el estado actual de los activos. En el análisis realizado por la administración del Grupo para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión se utilizan diferentes metodologías de valoración, juicios sensibles y supuestos clave que incluyen la inclusión del valor presente de los flujos de efectivo netos generados por la propiedad, supuestos relacionados con la tasa de ocupación, descuento ajustado por riesgo tasa de interés, tasa de capitalización residual ajustada al riesgo, tasa de capitalización estabilizada, costo para completar las propiedades, ajuste de la tasa de descuento por desocupación y el ingreso operativo neto de la propiedad a una tasa de rendimiento de capitalización de mercado. En consecuencia, dichos supuestos requieren la aplicación de jucio significativo que afecta significativamente el valor razonable de las Propiedades de Inversión y se considera un asunto clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría para dirigir al Asunto Clave de Auditoría incluyen: • Probar la integridad y exactitud de la información utilizada en las valoraciones. • Confirmación acerca de lo apropiado de la independencia y la competencia de los valuadores. • Obtener un entendimiento del control interno aplicable para la preparación, desarrollo y conclusión de las metodologías de valoración bajo análisis y confirmar su apropiado diseño e implementación. • Realizar procedimientos de recálculos y análisis de variaciones sobre los estudios de valoración de algunas propiedades de inversión con características de interés. • Nuestros procedimientos de auditoría también incluyeron el involucramiento de especialistas de la firma para asistirnos en la revisión de algunas propiedades de inversión con características de interés. Los procedimientos realizados por el especialista interno fueron: - Probar de forma crítica si los modelos utilizados por los valuadores independientes se encuentran en cumplimiento con la NIIF 13 "Medición de Valor Razonable. - Probar los flujos futuros proyectados que fueron utilizados en los modelos para determinar si fueron razonables y soportables. - Someter los supuestos clave a los análisis de sensibilidad necesarios, incluido el valor actual de los flujos de efectivo netos generados por la propiedad, los supuestos

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó el Asunto Clave de Auditoría
	relacionados con la tasa de ocupación, la tasa de descuento ajustada al riesgo, la tasa de capitalización residual ajustada al riesgo, la tasa de capitalización estabilizada, el costo para completar las propiedades, el ajuste de la tasa de descuento por desocupación y el resultado operativo neto de la propiedad a una tasa de rendimiento de capitalización de mercado. - Desarrollar una búsqueda independiente para las propiedades o terrenos que se han valuado basados en el enfoque comparativo. - Obtener y utilizar los cálculos determinados por el valuador independiente, incluyendo los flujos de caja proyectados, los supuestos relacionados con tasas de crecimiento de los ingresos y márgenes operativos y resultados históricos para desarrollar un valor razonable estimado de forma independiente.

Restricción de Distribución y Uso

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 1 a los estados financieros consolidados, en la cual se describe el domicilio de Latam Logistic Properties, S.A. Debido a que las normas profesionales de Panamá requieren que los informes de auditoría sean utilizados en ese país, ya sea por entidades reguladoras o por entidades domiciliadas en Panamá, dichos informes deben estar firmados por profesionales debidamente registrados en ese país. En consecuencia, este informe no debe utilizarse y no está destinado a ser utilizado en Panamá.

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o a error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la evasión del control interno.

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

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

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

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada acerca de la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

A partir del asunto comunicado a los encargados de gobierno, determinamos el asunto que era de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y por lo tanto, es el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo sobrepasen los beneficios de interés público de tal comunicación.

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

31 de marzo de 2023

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

TABLA DE CONTENIDOS

Página

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA 7-8

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA
Y OTRO RESULTADO INTEGRAL 9

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE 10

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO 11-12

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 13-78

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 14,988,112	US$ 17,360,353
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	2,690,255	2,592,547
Inventario de terrenos	2k, 13	2,977,147	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,798,945	
Otros activos circulantes	9	1,465,815	1,611,760
Total de activo circulante		30,920,274	21,564,660
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar - largo plazo	2g, 8	10,752,473	8,004,072
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - largo plazo	24		6,137,573
Activo por derecho de uso	2i, 15	130,402	135,123
Otros activos a largo plazo		587,064	587,064
Anticipos de construcción	11	2,382,335	5,205,683
Propiedades de inversión	2j, 12	448,808,634	428,275,741
Inventario de terrenos	2k, 13		2,977,147
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	427,719	502,744
Impuesto diferido activo	23	193,436	606,183
Efectivo restringido	7, 16	3,252,897	3,929,870
Total de activo no circulante		466,534,960	456,361,200
TOTAL ACTIVOS		US$497,455,234	US$477,925,860
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2d, 2m, 2n, 14	US$ 12,037,720	US$ 11,945,674
Depósitos por venta de terrenos	13	2,400,000	1,200,000
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 15	54,327	106,778
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 16	23,576,982	23,454,711
Total de pasivo circulante		38,069,029	36,707,163
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 16	191,316,684	165,373,887
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 15	88,553	48,553
Impuesto diferido pasivo	23	38,354,800	39,309,967
Depósitos en garantía	17	1,706,959	1,360,501
Total de pasivo no circulante		231,466,996	206,092,908
Total de pasivo		269,536,025	242,800,071

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

	Notas	2022	2021
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2o, 18	US$168,142,740	US$168,142,740
Utilidades acumuladas	18	58,544,743	54,394,213
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(32,052,414)	(18,534,315)
Capital atribuible a propietarios		194,635,069	204,002,638
Participación no controladora	2f, 20	33,284,140	31,123,151
Total de capital contable		227,919,209	235,125,789
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE		US$497,455,234	US$477,925,860

(Concluye)

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE GANANCIA O PÉRDIDA
Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
INGRESOS:	2p		
Ingresos por rentas	4	US$ 31,890,569	US$ 25,553,931
Ingresos por comisiones de desarrollo		92,998	42,142
Total de ingresos		31,983,567	25,596,073
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos operativos de propiedades de inversión	5	5,289,843	3,462,700
Generales y administrativos	21	4,594,485	5,361,477
Total de costos y gastos operativos		9,884,328	8,824,177
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:			
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	12	3,525,692	13,205,571
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2r, 24	561,372	424,838
Pérdida por refinanciamiento de deuda	16	(2,457,840)	(2,550)
Costo financiero por arrendamiento de oficinas		(13,400)	(15,292)
Amortización de derecho de uso	15	(104,198)	(96,662)
Depreciación y amortización	10	(124,286)	(139,896)
Ganancia neta en moneda extrajera		299,762	(707,570)
Otros ingresos		100,127	151,391
Pérdida en venta de Propiedades de Inversión		(398,247)	
Otros gastos	22	(448,285)	(1,894,208)
Gastos por intereses	2r, 16	(14,391,414)	(8,955,776)
Amortización de costo financiero diferido	16	(278,556)	(514,440)
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS		8,369,966	18,227,302
GASTOS POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2s, 23	(690,644)	(8,872,365)
UTILIDAD NETA DEL AÑO		7,679,322	9,354,937
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(13,518,099)	(12,522,802)
TOTAL DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		US$ (5,838,777)	US$ (3,167,865)
UTILIDAD DEL AÑO ATRIBUIBLE A:			
Propietarios del Grupo		US$ 4,150,530	US$ 4,787,372
Participaciones no controladoras	2f, 20	3,528,792	4,567,565
TOTAL		US$ 7,679,322	US$ 9,354,937
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLES A:			
Propietarios del Grupo		US$ (9,367,569)	US$ (7,735,430)
Participaciones no controladoras		3,528,792	4,567,565
TOTAL		US$ (5,838,777)	US$ (3,167,865)
Ganancia del año atribuible a los accionistas en común del Grupo	19	US$ 0.0246846	US$ 0.0284721

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Cuotas			Acciones comunes						
	Notas	Número de Cuotas	Valor de Cuotas	Aportación Adicional de Capital	Número de Acciones Comunes	Valor de las Acciones Comunes	Utilidades Acumuladas	Ajuste por Conversión de Estados Financieros	Capital Atribuible a Propietarios	Participación no Controladora	Total del Capital Contable
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 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$235,234,297
Utilidad neta del año							4,787,372		4,787,372	4,567,565	9,354,937
Ajuste por conversión de estados financieros								(12,522,802)	(12,522,802)		(12,522,802)
Total de pérdida integral del año							4,787,372	(12,522,802)	(7,735,430)	4,567,565	(3,167,865)
Transferencia de cuotas de capital por el valor para conversión de acciones de S.R.L. a, S.A.	18	(100)	(100)			US$ 100					
Transferencia del valor de las cuotas pagadas adicional para conversión de S.R.L. a, S.A.	18			(168,142,696)	168,142,740	168,142,696					
Otros						(56)			(56)		(56)
Aportación adicional de capital										4,084,160	4,084,160
Distribuciones										(1,024,747)	(1,024,747)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021					168,142,740	168,142,740	54,394,213	(18,534,315)	204,002,638	31,123,151	235,125,789
Utilidad neta del año							4,150,530		4,150,530	3,528,792	7,679,322
Ajuste por conversión de estados financieros								(13,518,099)	(13,518,099)		(13,518,099)
Total pérdida integral de año							4,150,530	(13,518,099)	(9,367,569)	3,528,792	(5,838,777)
Aportación adicional de capital										700,000	700,000
Distribuciones	20									(2,067,803)	(2,067,803)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022			US$	US$	168,142,740	US$168,142,740	US$58,544,743	US$(32,052,414)	US$194,635,069	US$33,284,140	US$227,919,209

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		US$ 7,679,322	US$ 9,354,937
Ajustes por:			
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas		(5,997)	
Pérdida en Venta de propiedades de inversión	12	398,247	
Valuación de propiedades de inversión	12	(3,525,692)	(13,205,571)
Costos de cierre de propiedades de inversión	12, 22		355,322
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada		(325,135)	302,638
Pérdida por refinanciamiento de deuda	16	2,457,840	2,550
Impuesto sobre la renta diferido	23	(1,099,153)	8,584,143
Impuesto sobre la renta causado	23	1,789,797	288,222
Nivelación de rentas	2p	(2,464,385)	(2,020,485)
Amortización de incentivos para rentas		41,038	36,119
Gastos por cuentas incobrables	8	1,580,568	656,594
Amortización de derechos de uso	15	104,198	96,662
Depreciación, amortización y retiros	10	158,741	139,748
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	15	13,400	15,292
Intereses ganados por afiliadas	24	(561,372)	(424,838)
Otros gastos por búsqueda de deuda			36,817
Gastos por búsqueda de deuda			1,351,201
Amortización de costos de financiamiento diferido	16	278,556	514,440
Gasto por intereses	16	14,391,414	8,955,776
Cambios en capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	8	(4,094,920)	(3,745,636)
Otros activos	9	(117,592)	(419,520)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	(978,256)	430,974
Depósitos en garantía	17	346,458	417,547
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		16,067,077	11,722,931
Impuesto sobre la renta pagado	23	(324,624)	(1,392,680)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		15,742,453	10,330,251
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Alta de propiedad de inversión		(40,975,109)	(70,083,632)
Adiciones a inventario de terrenos	13		(614,330)
Depósitos pagados por ventas de propiedades de inversión	12	8,874,753	
Depósitos recibidos por venta de inventario de terreno	13	1,200,000	1,200,000

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Efectivo restringido	16	US$ 620,450	US$ 3,812,470
Deuda con afiliadas	24	(2,100,000)	(685,000)
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	10	(88,462)	(97,687)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(32,468,368)	(66,468,179)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Contribuciones de capital con partes no controladas		700,000	4,084,160
Costos de emisión de acciones pagados		(149,109)	(817,125)
Distribuciones a partes no controladas		(2,067,803)	(1,024,747)
Pago de pasivo por arrendamiento de oficinas	15	(163,072)	(99,380)
Deuda a largo plazo por préstamos	16	44,217,867	78,626,400
Pago de deuda a largo plazo	16	(13,335,183)	(11,860,052)
Costo de extinción de deuda	16		(2,550)
Intereses y comisiones por compromisos pagados	16	(14,505,955)	(9,391,336)
Efectivo pagado por obtención de deuda		(41,550)	(1,107,804)
Costo de financiamiento de arrendamientos pagado	15	(13,400)	(15,292)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		14,641,795	58,392,274
(DISMINUCIÓN)INCREMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES		(2,084,120)	2,254,346
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO		17,360,353	15,458,803
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		(288,121)	(352,796)
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US$ 14,988,112	US$ 17,360,353

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros 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 consolidados del Grupo por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyen los estados financieros del Grupo y sus Subsidiarias (conjuntamente referidos como "el Grupo" e individualmente como "entidades del Grupo").

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

		2022		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 consolidados fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés).

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

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

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

Negocio en Marcha - Los directores del Grupo tienen, al momento de aprobar los estados financieros 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 consolidados.

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros consolidados se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de Latam Logistic Properties, S.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. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	2022	**2021**
Colón costarricense	¢ 601,99	¢ 645,25
Sol peruano	S/ 3.820	S/ 3.991
Peso colombiano	COP4,810	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 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 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 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluyen en las notas de los estados financieros 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 consolidados incluyen los estados financieros 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 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 consolidados incluyen la información financiera de Latam Logistic Properties, S.A. (sociedad controladora) y sus subsidiarias:

	Entidades	Países	Interés Participante 2022	Interés Participante 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%	50%
(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	n/a	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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo registró una provisión para cuentas por cobrar de cobro dudoso de US$2,727,719 y US$1,201,903, 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 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 de 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 posición 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 posición 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. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NUEVAS Y MODIFICADAS ("NIIFs" o "NICs") QUE SON OBLIGATORIAS PARA EL AÑO EN CURSO

a. En el año, el Grupo ha aplicado enmiendas a las NIIFs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1° de enero de 2022. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

- **Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual** - El Grupo ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

- **Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo** - Ingresos antes de **su Uso Planeado** - El Grupo ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Grupo mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 Inventarios.

  Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona adecuadamente". Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

  Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

- **Modificaciones a la NIC 37 Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato** - El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIC 37 por primera vez en el presente ejercicio. Las modificaciones especifican que el costo de cumplir 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 cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para elemento de propiedad, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).

- **Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2021** - El Grupo ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

- *NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* - La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros* - La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del "10%" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

- *NIIF 16 - Arrendamientos* - Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

b. ***Normas NIIFs Emitidas que aún no son Efectivas*** - A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIFs que han sido emitidas pero no son aún efectivas.

I. **NIIF 17 (Incluyendo Enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021)** - Contratos de Seguro.

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

III. **Enmiendas a NIC 1** - Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes.

IV. **Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2** - Revelación de las Políticas Contables.

V. **Enmiendas a la NIC 8** - Definición de las Estimaciones Contables.

VI. **Enmiendas a la NIC 12** - Impuestos Diferidos Relacionados a los Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción.

La Administración y directores no esperan que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

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

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

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

En junio del 2020, el IASB emitió las enmiendas a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1° de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para períodos anuales empezando en o después del 1° de enero de 2023.

En diciembre del 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 Información Comparativa (Enmiendas a la NIIF 17) para tratan los retos en la implementación que fueron identificados después de que la NIC 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

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

II. **Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua

subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Grupo prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

III. **Enmiendas a NIC 1 - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes** - Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero del 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1° de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de NIC 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero del 2020.

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Actualmente IASB está considerando modificaciones adicionales a los requisitos de la NIC 1 sobre la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluido el aplazamiento de la aplicación de las modificaciones de enero del 2020.

IV. **Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre Materialidad - Revelación de Políticas Contables** - Las enmiendas cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la NIC 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

V. **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores - Definición de las Estimaciones Contables** - Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

VI. **Enmiendas a la NIC 12 Impuestos Diferidos - Impuestos Diferidos Relacionados con Activos y Pasivos que Surgen de una Sola Transacción** - Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en NIC 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del período comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer período comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros si dichas transacciones urgen.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue 76 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:

	2022	**2021**
Ingresos por rentas	US$27,118,022	US$22,133,417
Ingresos por alquiler de patio	885,882	753,457
Recuperación de costos operativos	2,481,887	1,630,096
Cobros directos	805,126	605,433
Otros	599,652	431,528
Total	US$31,890,569	US$25,553,931

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de arrendamiento del Grupo, basados en el alquiler efectivo neto en propiedades operativas y propiedades en desarrollo pre-estabilizadas con períodos de arrendamiento superiores a un año al 31 de diciembre de 2022:

	Importe
Ingresos por rentas:	
2023	US$ 33,009,906
2024	30,675,990
2025	26,867,852
2026	23,872,019
2027	21,062,821
En adelante	90,229,603
Total	US$225,718,191

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 posición 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 31 de diciembre de 2022, se reembolsó el 83,8 por ciento 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:

	2022	2021
Reparación y mantenimiento	US$1,661,900	US$1,234,863
Servicios	345,097	173,471
Seguros	305,878	248,285
Administración de propiedades	194,360	142,613
Impuesto predial	357,457	333,613
Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	1,580,568	656,594
Cobros directos	802,658	605,629
Otros	41,925	67,632
Total	US$5,289,843	US$3,462,700

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 años terminados Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los activos y pasivos se incluyen Al 31 de diciembre 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 el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 5,690,569	US$ 8,350,957	US$17,849,043	US$31,890,569
Ingresos por cuotas de urbanización	2,506	35,795	54,697	92,998
Subtotal	5,693,075	8,386,752	17,903,740	31,983,567
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	546,884	1,198,087	3,544,872	5,289,843
Generales y administrativos	898,240	783,783	2,400,068	4,082,091
Subtotal	1,445,124	1,981,870	5,944,940	9,371,934
Utilidad neta operativa	US$ 4,247,951	US$ 6,404,882	US$11,958,800	US$22,611,633
Otros ingresos/(gastos):				
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	US$ 178,614	US$ 470,575	US$ 2,876,503	US$ 3,525,692
Pérdida en venta de propiedades de inversión			(398,247)	(398,247)
Costo extinción de deuda	(756,507)	(318,663)	(1,382,670)	(2,457,840)
Amortización de derecho de uso	(25,134)	(27,769)	(51,295)	(104,198)
Depreciación y amortización	(18,924)	(41,357)	(51,397)	(111,678)
Moneda extranjera	(5,322)	230,168	74,916	299,762

(Continúa)

	Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Otros ingresos	US$ 8,478		US$ 69,523	US$ 78,001
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(7,357)	US$ (3,950)	(2,093)	(13,400)
Gasto por intereses	(4,255,253)	(2,103,832)	(6,902,001)	(13,261,086)
Costo financiero diferido	(71,209)	(84,718)	(26,694)	(182,621)
Otros gastos	(360,825)	(40,577)	(28,649)	(430,051)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(1,065,488)	4,484,759	6,136,696	9,555,967
Gasto por impuesto sobre la renta	298,153	(689,603)	(299,195)	(690,645)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(767,335)	3,795,156	5,837,501	8,865,322
Ganancias atribuibles a participación no controladora		12,465	(3,541,256)	(3,528,791)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$ (767,335)	US$ 3,807,621	US$ 2,296,245	US$ 5,336,531

	Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2021			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Ingresos:				
Ingresos por rentas	US$ 4,714,197	US$ 5,244,208	US$15,595,526	US$25,553,931
Ingresos por cuotas de urbanización	76	509	41,557	42,142
Subtotal	4,714,273	5,244,717	15,637,083	25,596,073
Costos y gastos:				
Gastos de propiedad de inversión	393,937	935,380	2,133,383	3,462,700
Generales y administrativos	1,052,627	743,814	2,969,408	4,765,849
Subtotal	1,446,564	1,679,194	5,102,791	8,228,549
Utilidad neta operativa	US$ 3,267,709	US$ 3,565,523	US$10,534,292	US$17,367,524
Otros ingresos/(gastos):				
Valuación de propiedades de inversión (pérdida) ganancia	US$(2,083,636)	US$ 8,715,743	US$ 6,573,464	US$13,205,571
Costo extinción de deuda	(2,550)			(2,550)
Amortización de derecho de uso	(17,598)	(27,769)	(51,295)	(96,662)
Depreciación y amortización	(35,154)	(41,588)	(52,021)	(128,763)
Moneda extranjera	(278,155)	(373,952)	(55,463)	(707,570)
Otros ingresos	64,401	93	87,193	151,687
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(3,460)	(6,058)	(5,774)	(15,292)
Gasto por intereses	(1,805,107)	(1,207,888)	(5,462,594)	(8,475,589)
Costo financiero diferido	(186,841)	(68,426)	(154,874)	(410,141)
Otros gastos	(252,032)	(69,224)	(385,052)	(706,308)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(1,332,423)	10,486,454	11,027,876	20,181,907
Gasto por impuesto sobre la renta	223,785	(5,369,407)	(3,726,743)	(8,872,365)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(1,108,638)	5,117,047	7,301,133	11,309,542
Ganancias atribuibles a participación no controladora		22,956	(4,590,521)	(4,567,565)
(Pérdida) utilidad neta del año	US$(1,108,638)	US$ 5,140,003	US$ 2,710,612	US$ 6,741,977

	31 de Diciembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Activos:				
Efectivo	US$ 1,117,352	US$ 7,760,906	US$ 3,286,851	US$ 12,165,109
Cuentas por cobrar y otros activos	597,781	4,630,456	10,244,055	15,472,292
Impuesto diferido activo	11,783	132,651	49,002	193,436
Derecho de uso	98,005	32,397		130,402

(Continúa)

	31 de Diciembre de 2022			
	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Adelantos de construcción	US$ 1,066,150	US$ 242,207	US$ 1,073,978	US$ 2,382,335
Propiedad de inversión	107,749,342	104,893,059	236,166,233	448,808,634
Inventario de Terrenos			2,977,147	2,977,147
Efectivo restringido		1,205,162	2,047,735	3,252,897
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	37,992	165,331	160,002	363,325
Total de activo	110,678,405	119,062,169	256,005,003	485,745,577
Pasivos:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,389,946	3,130,356	3,868,391	11,388,693
Depósitos por inventario de terrenos			2,400,000	2,400,000
Impuesto diferido pasivo	1,163,666	14,360,769	22,830,365	38,354,800
Pasivo por arrendamiento de oficina	103,550	39,330		142,880
Deuda a largo plazo	40,340,894	36,322,430	123,232,067	199,895,391
Depósitos en garantía		588,360	1,118,599	1,706,959
Total de pasivo	45,588,965	54,441,245	153,449,422	253,888,723
Activos netos	US$ 64,680,349	US$ 64,620,924	US$102,555,581	US$231,856,854

	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$ 11,053,353
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	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
Inventario de Terrenos			2,977,147	2,977,147
Efectivo restringido	14,740	1,800,000	2,115,130	3,929,870
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	83,077	194,111	173,654	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 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:

	2022	2021
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 1,117,352	US$ 1,737,066
En colones costarricenses	15,287	17,460
En soles peruanos	237,240	403,646
En dólares estadounidenses	13,618,233	15,202,181
Total	US$14,988,112	US$17,360,353

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el efectivo revelado en el estado consolidado de posición financiera y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyen US$2,465,008 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 3.4 por ciento. El efectivo restringido detallado entre deuda a largo plazo y tarjetas de crédito es tal como sigue:

	Nota	2022	2021
Efectivo restringido no corriente:			
Garantías adicionales de deuda a largo plazo invertidas en certificados de depósitos	16	US$1,987,110	US$2,057,900
En cuentas de efectivo		1,205,162	1,816,345
Subtotal		3,192,272	3,874,245
Garantías adicionales en tarjetas de crédito invertidas en certificados de depósito a plazo		60,625	55,625
Total		US$3,252,897	US$3,929,870

8. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

		2022	2021
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 1,583,034	US$ 1,522,746
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	7,655,269	3,738,879
(c)	Impuesto al valor agregado	4,021,430	5,196,053
	Impuesto sobre la renta y créditos fiscales	62,932	60,235
	Otros	120,063	78,706
	Subtotal	13,442,728	10,596,619

(Continúa)

	2022	2021
Impuesto al valor agregado - largo plazo	US$ (3,841,864)	US$ (4,698,685)
Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(6,910,609)	(3,305,387)
Subtotal	(10,752,473)	(8,004,072)
Total de cuentas por cobrar	US$ 2,690,255	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 posición financiera actual del deudor, ajustados por factores específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en las que operan los deudores y una evaluación de la dirección tanto actual como la prevista de las condiciones en la fecha de reporte. El Grupo ha reconocido una provisión por pérdida del 100 por ciento contra todas las cuentas por cobrar de más de 90 días vencidos, neto de depósitos en garantía en efectivo, porque la experiencia histórica ha indicado que estas cuentas por cobrar generalmente no son recuperables. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período que abarca el presente período de reporte.

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

En la siguiente tabla se detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar basado en la matriz de provisión del Grupo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar, netas de depósitos en garantía en efectivo, se han agrupado en función de las características de riesgo crediticio compartido y los días vencidos. La provisión por pérdidas Al 31 de diciembre de 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:

31 de Diciembre 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	12.4%	81.6%	92.4%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,617,016	US$ 178,658	US$ 170,872	US$ 2,324,513	US$ 4,291,059
Reserva para pérdidas	(138,253)	(145,170)	(148,730)	(2,275,705)	(2,707,858)
Valor neto en libros	1,478,763	33,488	22,142	48,808	1,583,201
Depósito en garantía en efectivo	US$ (497,657)	US$ (728)	US$ (9,874)	US$ (48,808)	US$ (557,067)

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 31 de diciembre de 2022, los préstamos pendientes para arrendatarios generan una tasa de interés anual promedio ponderada del 10.7 por ciento y tienen un plazo de préstamo restante promedio ponderado de 8.1 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 posición financiera actual del deudor, ajustada para los factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación tanto de la dirección prevista como la actual de las condiciones en la fecha de presentación de informes. No se han producido cambios en las técnicas de estimación ni en los supuestos significativos realizados durante el período del presente informe.

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

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

31 de Diciembre de 2022	Notas por Cobrar a Corto Plazo	Notas por Cobrar a Largo Plazo	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	2.6%	0%	
Valor bruto en libros	US$764,522	US$6,910,609	US$7,675,131
Reserva para pérdidas	US$ (19,862)	US$	US$ (19,862)
Valor neto en libros	US$744,659	US$6,910,609	US$7,655,269

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 31 de diciembre de 2022 y 2021, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	31 de Diciembre 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 año	1,588,888		1,588,888	984,176	19,201	1,006,377
Cuentas por cobrar canceladas durante el año conforme se dejan de cobrar	(54,751)		(54,751)			
Reversa de monto no utilizado [1]	(4,120)	(4,200)	(8,320)	(349,783)		(349,783)
Saldo final	US$2,707,858	US$19,862	US$2,727,720	US$1,177,841	US$24,062	US$1,201,903

(1) Para el año terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se incluyen reversiones de la provisión de pérdidas crediticias esperadas por US$ 8,500 and US$349,783, respectivamente.

(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 31 de diciembre 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:

	2022	2021
Colombia	US$ 15,805	US$ 21,529
Perú	2,246,537	4,757,832
Costa Rica	1,759,088	416,692
Total	US$4,021,430	US$5,196,053

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo cobró US$3,057,258 y US$238,850 del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

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

	2022	2021
Impuestos prepagados	US$ 816,138	US$ 970,479
Seguros prepagados	156,907	153,532
Costo de búsqueda de ofertas	311,211	198,663
Incentivos por renta, neto	90,372	93,661
Otros	91,187	195,425
Total	US$1,465,815	US$1,611,760

10. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO-NETO

Al 31 de diciembre 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	20,734	38,122	25,528	88,487
Bajas		(4,174)	(1,366)	(152,390)	(157,930)
Ajuste por conversión		(10,030)	(3,286)	6,909	(6,407)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20,125	360,967	225,888	255,925	862,905
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	2,458	50,955	31,454	39,420	124,287
Bajas		(2,217)	(524)	(123,475)	(126,216)
Ajuste por conversión		(4,255)	(1,861)	7,220	1,104
Saldo al 31 de diciembre de 2022	8,828	172,699	116,275	137,384	435,186
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 31 de diciembre de 2022	US$11,297	US$188,268	US$109,613	US$ 118,541	US$ 427,719

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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo de prepago de Construcción de US$2,382,335 y US$5,205,683, respectivamente.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Para los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo registró ganancias por la valuación de sus propiedades de inversión US$3,525,692 y US$13,205,571 respectivamente.

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

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

	VRM al 31 de Diciembre de 2022	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M²)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 16,394,722	4	101,284	n/a	n/a
Perú	7,190,000	1	20,900	n/a	n/a
Costa Rica	6,155,000	1	15,627	n/a	n/a
Total de banco regional	29,739,722	6	137,811	n/a	n/a
Propiedades bajo desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:	325,093	3	81,571	n/a	n/a
Sub-total	325,093	3	81,571	n/a	n/a
Total Banco Inmobiliario	30,064,815	9	219,382	n/a	n/a
Propiedades bajo derecho de uso:					
Perú	61,431	1	15,414	23.8%	23.8%
Sub-total	61,431	1	15,414	23.8%	23.8%
Propiedades propias					
Colombia	20,708,910	2	37,082	100.0%	40.4%
Perú	9,793,481	1	11,404	14.8%	14.8%
Costa Rica	35,715,220	3	42,923	73.8%	33.8%
Sub-total	66,217,611	6	91,409	77.1%	34.1%
Total propiedades bajo desarrollo:	66,279,042	7	106,823	69.4%	29.2%
Propiedades operativas					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	54,045,570	3	79,440	100.0%	100.0%
Sub-total	54,045,570	3	79,440	100.0%	100.0%
Propiedades con título					
Colombia	16,600,142	1	26,850	100.0%	100.0%
Perú	87,523,052	5	93,339	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	194,296,013	15	175,503	99.2%	99.2%
Sub-total	298,419,207	21	295,692	99.5%	99.5%
Total propiedades operativas	352,464,777	24	375,132	99.6%	99.6%
Total de propiedades en operación y propiedades en desarrollo	418,743,819	31	481,955	92.9%	84.0%
Total	US$448,808,634	40	701,337	n/a	n/a

	VRM al 31 de Diciembre de 2021	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M²)	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%
Sub-total	24,704,106	1	31,660	87.3%	87.3%
Propiedades con titulo					
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%
Sub-total	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 operación					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%
Sub-total	36,628,520	2	47,400	100.0%	100.0%

(Continúa)

	VRM al 31 de Diciembre de 2021	Núm. De Edificios (1)	ARA (1) (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Propiedades con título					
Colombia	US$ 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%
Sub-total	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 31 de diciembre de 2022 y 2021, las propiedades en operación en Costa Rica incluyen alquiler de patios y terrenos de 48,428 metros cuadrados y 75,678 metros cuadrados respectivamente, para el uso de estacionamiento de remolques y almacenamiento al aire libre. Al 31 de diciembre de 2022 y al diciembre de 2021, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$5,945,450 y US$9,922,033, respectivamente con una tasa de capitalización promedio ponderada del 7.91 por ciento. El área neta de alquiler (ANA) incluida en la tabla anterior excluye el área neta de rentable de patios o terrenos.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de rentas por US$12,471,324 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 31 de Diciembre de 2022*** -

	Operativo	Desarrollo	Banco Inmobiliario
Tasa de ocupación promedio ponderada	98.1%	97.8%	n/a
Tasa de descuento ajustada al riesgo promedio ponderada	10.5%	10.4%	n/a
Tasa de capitalización residual ajustada al riesgo promedio ponderado	7.8%	7.8%	n/a
Tasa de capitalización estabilizada promedio ponderada	7.5%	7.8%	n/a
Ajuste a la tasa de descuento del costo para completar y vacantes	n/a	15.0%	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).

c. La conciliación de las propiedades de inversión para los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

		Nota	2022	2021
	Saldo inicial		US$428,275,741	US$364,307,039
	Adquisiciones de edificios estabilizadas que excluye costo de cierre			18,760,000
(i)	Disposición de propiedades de inversión		(9,273,000)	
	Transferencia de propiedades de inversión al inventario de terrenos	13		(2,362,817)
	Construcción		42,641,103	47,127,170
	Costo de financiamiento		1,454,262	890,691
	Comisiones por arrendamiento		986,354	689,178
	Nivelación de rentas		2,464,385	2,020,485
	Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión		3,525,692	13,205,571
	Ajuste por conversión de moneda funcional		(21,265,903)	(16,361,576)
	Saldo final		US$448,808,634	US$428,275,741

(i) Durante el año 2022 el Grupo vendió dos de sus propiedades de inversión por la suma de US$4,900,000 y US$4,373,000 correspondientes a las sociedades Latam Logistic Propco Bodegas San Joaquín S de R.L. y Latam Logistic Propco Lagunilla I S de R.L., respectivamente.

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2021:

	2021
Activos operativos adquiridos:	
Número de edificios en operación	2
Área rentable neta (metros cuadrados)	15,508
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$19,115,322

Venta de Propiedades de Inversión - La siguiente tabla muestra el resumen de la disposición de las propiedades de inversión por años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Disposiciones a terceros:		
Número de edificios operativos	2	
Área neta rentable (metros cuadrados)	5,380	
Área neta rentable de parqueos (metros cuadrados)	27,520	
Venta neta	US$8,874,753	US$
Pérdida en la venta	US$ 398,247	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 que actualmente se encuentra constituido el condominio.

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 primer trimestre 2023.

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

	2022	2021
Saldo inicial	US$2,977,147	US$2,362,817
Construcciones		614,330
Saldo final	US$2,977,147	US$2,977,147

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de inventario de terrenos es trasladado a activo circulante debido a que el acuerdo de venta será concretado en el corto plazo.

14. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

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

	2022	2021
Cuentas por pagar a proveedores	US$ 1,875,979	US$ 3,660,960
Impuesto al valor agregado	288,339	311,748
Servicios profesionales	268,939	126,478
Impuesto por pagar	684,487	145,256
Retención del contrato de construcción	3,001,433	2,926,702
Intereses y otros costos de financiamiento	2,746,142	1,614,648
Beneficios a empleados y otras obligaciones	307,673	1,846,277
Costos de cierre por adquisición de propiedades de inversión		15,000
Comisiones por arrendamiento	149,838	124,980
Costos de desarrollo	2,411,190	1,093,304
Adelantos de renta	220,000	
Otros	83,700	80,321
Total	US$12,037,720	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 2.6 años al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022:

En Dólares de los Estados Unidos de América	2022
2023	US$ 62,722
2024	34,761
2025	30,338
2026	31,855
Total de pagos de rentas no descontados	159,676
Menos: Interés atribuido	(16,796)
Total de pasivo por arrendamiento	US$142,880

	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 2,6 y 2,5 años al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de Diciembre de 2022
Costa Rica	3.0 años	0.0 años
Perú	7.0 años	1.2 años
Colombia	5.0 años	4.1 años
Promedio ponderado	5.0 años	2.6 años

Al 31 de diciembre 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
Altas				
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			(30,321)	(30,321)
Saldo Al 31 de diciembre de 2022	145,335	194,385	118,005	457,725
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)

(Continúa)

	Costa Rica	Perú	Colombia	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US$ 94,039	US$134,219	US$ 89,079	US$ 317,337
Altas	51,296	27,769	25,133	104,198
Bajas			(111,688)	(111,688)
Ajuste por conversión de moneda funcional			17,476	17,476
Saldo Al 31 de diciembre de 2022	145,335	161,988	20,000	327,323
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 31 de diciembre de 2022	US$	US$ 32,397	US$ 98,005	US$ 130,402

Durante los años terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo registró la amortización del gasto por derecho de uso por US$104,198 y US$96,662, respectivamente.

16. DEUDA

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de Diciembre de 2022	Capacidad de Crédito Restante al 31 de Diciembre de 2022	Monto Pendiente al 31 de Diciembre 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		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa	US$ 874,210		US$ 30,411,676	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Sep 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	3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa	309,814		11,355,244	
(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		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa	142,244		4,856,716	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.3%				11,359,040
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 9, 2034		3Mo SOFR + 441.991 bps, no min. tasa	339,900		10,731,686	
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		6Mo LIBOR + 359 bps, min 6.5%				4,093,075
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 1, 2034		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa	320,940		3,865,901	
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Sep 18, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa				2,343,808
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Sep 18, 2034		3Mo SOFR + 432 bps, no min. tasa			2,218,382	
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 26, 2034		3Mo LIBOR + 423 bps, no min. tasa				3,211,931
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 26, 2034		3Mo SOFR + 440 bps, no min. tasa			3,034,137	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jun 24, 2032		US Prime Tasa + 110 bps, no min. tasa		US$ 21,740	972,476	
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%				6,882,426
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Mar 4, 2036		3Mo SOFR + 439 bps, no min. tasa			6,562,983	
(1)(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Repagado		3Mo LIBOR + 423 bps, min 5.0%				2,890,861
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 1, 2036		US Prime Tasa + 119.78 bps, no min. tasa				15,761,699
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 1, 2036	26,083,234	3Mo SOFR + 378 bps, no min. tasa		10,502,101	34,997,899	
(2)	Banco Promerica de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ago 18, 2036	125,966	US Prime Tasa + 275 bps, no min. tasa	2		6,697,365	6,922,696
	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ene 26, 2035		US Prime Tasa + 289.93 bps, no min. tasa			7,583,783	7,834,788
(3)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2028	6,865,611	6Mo LIBOR + 425 bps, no min. tasa			21,671,047	23,751,917

(Continua)

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 31 de Diciembre de 2021	Capacidad de Crédito Restante al 31 de Diciembre de 2021	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2022	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2021
(3)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2030	US$ 4,013,110	6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa	US$1,205,162	US$10,292,677	US$ 15,009,719	US$ 9,200,000
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	Refinanciado		IBR + 350 bps no min. tasa				7,728,092
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	Refinanciado		IBR + 350 bps no min. tasa				6,792,844
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	May 1, 2036	8,917,907	IBR + 327 bps no min. tasa			18,682,087	
(2)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	May 31, 2036	3,700,470	IBR + 365 bps no min. tasa			15,151,562	11,126,396
(2)	ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Colombia	COP	Hipoteca	Jul 6, 2033		IBR + 447 bps no min. tasa			7,047,004	8,791,890
(4)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito Puente	Renovado		Fixed annual interest tasa of 5.85%				15,000,000
(4)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito Puente	Mar 17, 2023	15,000,000	SOFR + 600 bps, no min tasa			15,000,000	
	Total					US$69,187,290		US$3,192,272	US$20,816,518	215,849,667	192,676,191
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									2,823,170	1,701,408
	Costo de emisión de deuda, neto									(1,033,028)	(3,934,341)
	Total de la deuda									217,639,809	190,443,258
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(2,746,143)	(1,614,643)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(23,576,982)	(23,454,711)
	Total de la deuda a largo plazo									US$191,316,684	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 diciembre de 2022, El Grupo obtuvo un préstamo por la suma de US$978,260 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 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 diciembre del 2022 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 31 de diciembre del 2022, El Grupo ha desembolsado US$15,607,323 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$1,205,162 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 modificado en todos sus créditos en Costa Rica pasando de tasa Libor a SOFR. En el caso de International Finance Corporation, indican que el cambio de pasar de tasa Libor a seis meses a tasa SOFR a seis meses será el 15 de julio de 2023.

(6) ***Efectivo Restringido*** - Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene certificados de depósito en la Sociedad Latam Logistic CR Opco, S.R.L. y en Latam Logistic CR Zona Franca S.R.L. por la suma de US$60,625 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 2027 y posteriores fueron los siguientes Al 31 de diciembre de 2022:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Papeles Comerciales	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:						
2023	US$ 7,747,581	US$ 808,018	US$15,000,000	US$ 23,555,599	US$ 18,024,885	US$ 41,580,484
2024	9,377,754	881,018		10,258,772	16,155,000	26,413,772
2025	10,307,618	957,477		11,265,095	14,375,261	25,640,356
2026	11,209,720	1,037,735		12,247,455	13,353,747	25,601,202
2027	12,197,973	1,122,167		13,320,140	12,325,050	25,645,190
En adelante	116,175,372	29,027,234		145,202,606	45,163,924	190,366,530
Total	US$167,016,018	US$33,833,649	US$15,000,000	US$215,849,667	US$119,397,867	US$335,247,534

Costo de Financiamiento - El siguiente cuadro resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de instrumento de financiamiento al 31 de diciembre de 2022 y al 31 diciembre de 2021:

	2022		2021	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	8.4%	US$167,019,018	6.1%	US$152,028,847
Préstamo puente	10.7%	15,000,000	7.1%	15,000,000
Arrendamiento financiero	14.0%	33,833,649	6.2%	25,647,332
Total	9.4%	US$215,852,667	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 incluyendo los costos de amortización financieros diferidos para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Gasto bruto por intereses	US$15,568,346	US$ 9,506,320
Comisiones de compromiso brutas	225,261	286,117
Costo de amortización de emisión de deuda	330,625	568,470
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	16,124,232	10,360,907
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(1,454,262)	(890,691)
Costo neto de financiamiento	US$14,669,970	US$ 9,470,216
Total del efectivo pagado por intereses y comisiones de compromiso	US$14,505,955	US$ 9,391,336

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

	2022	2021
Saldo inicial	US$165,373,887	US$115,137,434
Préstamos de deuda bancaria garantizada	44,217,867	63,626,400
Préstamo puente		15,000,000
Pagos de deuda bancaria garantizada	(13,335,183)	(6,292,052)
Repago de papeles comerciales		(5,568,000)

(Continúa)

	2022	2021
Intereses devengados a largo plazo	US$ (9,732)	US$ (44,115)
Costo por préstamo incurrido	(41,550)	(1,070,987)
Amortización de costo financiero diferido	278,556	568,470
Perdida por refinanciamiento de deuda	2,457,840	
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	(122,271)	(11,900,284)
Ajuste por conversión	(7,502,730)	(4,082,979)
Saldo final	US$191,316,684	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 2022 y 2021, el Grupo se encontraba en cumplimiento con todas sus obligaciones por los préstamos.

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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el balance de los depósitos en garantía es de US$1,706,959 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el total de acciones ordinarias en circulación y pagadas fue de 168.142.740 respectivamente.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron las mismas, como sigue:

	2022	**2021**
Ganancia básica y diluida por acción	US$0.0246846	US$0.0284721
Utilidad neta atribuida a accionistas comunes del grupo	US$ 4,150,530	US$ 4,787,372
Promedio ponderado de acciones	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 31 de diciembre 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 97,000 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. En octubre del 2022, El Grupo vendió su participación en la sociedad, al mismo socio que le fue comprada en su oportunidad.

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

		Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
Socio	País	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
LatAm Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 8,351,546	US$ 7,818,385
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Costa Rica	23.8%	23.8%	24,132,847	22,117,399
LatAm Lagunilla Industrial Park	Costa Rica	n/a	50.0%		1,075,155
Parque Logístico Callao	Perú	50.0%	50.0%	799,748	112,212
Total				US$32,284,140	US$31,123,151

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las entidades de vehículos especiales pagaron a los socios no controlados distribuciones tal como sigue:

	2022	2021
Latam Parque Logístico Coyol II	US$ 350,000	US$ 250,000
LatAm Lagunilla Industrial Park	963,572	
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	754,231	774,745
Total distributions paid to non-controlling partners	US$2,067,803	US$1,024,745

Totalizando la información financiera de las partes no controladas, el total de activos y de pasivos no controlados Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se describen a continuación:

	December 31, 2022			
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	LatAm Lagunilla Industrial Park	Parque Logístico Callao
Caja	US$ 896,623	US$ 484,230		US$1,084,155
Cuentas por cobrar	15,587	6,406,948		87,168
Otros activos	17,695	603,190		
Anticipos de construcción		1,020,664		86,693
Propiedades de Inversión	30,613,000	63,278,220		386,525
Inventario de terrenos		2,996,471		
Activos fijos		3,795		
Impuestos Diferidos				34,639
Efectivo restringido	339,900			
Total activos	31,882,805	74,793,518		1,679,180
Cuentas pagar y gastos acumulados	315,635	1,832,100		28,290
Deudas con partes Relacionadas		42,596		
Depósitos por venta de terrenos		2,400,000		
Deuda largo plazo	10,731,686	34,947,249		
Depósitos en garantía	195,000	196,755		51,394
Impuestos diferidos	3,937,392	3,769,567		
Total pasivos	15,179,713	43,188,267		79,684
Capital atribuible a los socios	US$ 8,351,546	US$ 7,472,404	US$	US$ 799,748
Interés no controlado	US$ 8,351,546	US$ 7,472,404	US$	US$ 799,748

	December 31, 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$134,693
Cuentas por cobrar	19,524	426,760	10,518	19,316
Otros activos	54,733	587,095	3,145	76,457
Anticipos de construcción		1,523,950		
Propiedades de Inversión	29,901,000	41,960,000	4,488,000	
Inventario de terrenos		2,996,471		
Efectivo restringido	339,900			
Total activos	31,091,860	50,841,681	4,606,825	230,466
Cuentas pagar y gastos acumulados	133,807	1,579,387	18,968	6,042
Deudas con partes Relacionadas		59,607	2,288,000	
Depósitos por venta de terrenos		1,200,000		
Deuda largo plazo	11,066,595	15,716,299		
Depósitos en garantía	195,000		26,390	
Impuestos diferidos	4,059,688	3,257,427	123,173	
Total pasivos	15,455,090	21,812,720	2,456,515	6,042
Capital atribuible a los socios	US$ 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 años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las ganancias netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	2022	2021
Ganancias(pérdidas) netas atribuidas a participaciones no controladas		
LatAm Parque Logístico Coyol II	US$ 883,160	US$ 155,118
LatAm Parque Logístico San Jose - Verbena	2,769,680	4,323,820
LatAm Lagunilla Industrial Park	(111,583)	111,583
Parque Logístico Callao	(12,465)	(22,956)
Total	US$3,528,792	US$4,567,565

21. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	2022	2021
Costos de personal	US$2,374,610	US$3,042,153
Servicios y honorarios profesionales	1,278,151	1,265,607
Gastos de oficina	368,231	379,185
Cargos por servicios bancarios	47,580	45,556
Otros	525,913	628,976
Total	US$4,594,485	US$5,361,477

22. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	2022	2021
Comisión por supervisión de la deuda	US$ 33,242	US$ 31,687
Otros costos por aumento de deuda	29,117	36,817
Costos de crecimiento	3,842	1,351,201
Costos de búsqueda de negociación fallidos	306,059	119,181
Costos estabilizados de cierre de la adquisición de edificios		355,322
Pérdida por disposición de activos fijos	30,269	
Otros	45,756	
Total	US$448,285	US$1,894,208

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

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

(1) 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 años terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la tasa impositiva fiscal efectiva ponderada para el Grupo se construye como sigue:

	Año Terminado al 31 de Diciembre de 2022				
	Ingreso Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia por Revaluación de Propiedades de Inversión	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$(1,244,102)	35.0	US$ 178,614	15.0	32.5
Perú	4,018,450	29.5	470,575	29.5	29.5
Costa Rica	3,260,193	30.0	2,876,503	30.0	30.0
Total	US$ 6,034,541	28.6	US$3,525,692	27.7	28.3

	Año Terminado al 31 de Diciembre de 2021				
	Ingreso Ordinario	Tasa Impositiva	Ganancia/ (Pérdida) por Revaluación de Propiedades de Inversión	Tasa Impositiva	Tasa Impositiva Promedio
Colombia	US$ 751,213	31.0	US$ (2,083,636)	10.0	15.6
Perú	1,770,711	29.5	8,715,743	29.5	29.5
Costa Rica	4,445,832	30.0	6,573,464	30.0	30.0
Total	US$6,967,756	30.0	US$13,205,571	27.4	28.3

Por los años terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto sobre la renta de las operaciones continuas fue el siguiente:

	2022	2021
Gasto por impuesto sobre la renta	US$ 1,789,797	US$ 288,222
Impuesto sobre la renta diferido	(1,099,153)	8,584,143
Total	US$ 690,644	US$8,872,365

El gasto por impuesto sobre la renta incluye retenciones de impuestos provenientes del reconocimiento de las tasas intergrupales entre países. Durante los años terminados Al 31 de diciembre 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:

	2022	2021
Gastos de retención de impuestos intergrupales	US$69,700	US$91,807
Total	US$69,700	US$91,807

El impuesto sobre la renta por gastos por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se puede conciliar con la utilidad contable, de la siguiente manera:

	2022	2021
Utilidad neta antes de impuestos	US$ 8,369,966	US$18,227,302
Gasto por impuesto sobre la renta calculada a la tasa fiscal promedio ponderada de 30% (2021: 29.8%)	US$ 2,366,464	US$ 5,468,191
Ingresos no gravables	(1,193,787)	(1,341,099)

(Continúa)

	2022	2021
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	US$ 2,167,522	US$ 1,876,597
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión neto de deudas por diferencias cambiarias	(2,710,814)	2,184,627
Responsabilidad fiscal implícita en la compra de propiedades de inversión		346,490
Cambio en el tratamiento fiscal de la nivelación de rentas en Perú		600,126
Efecto de las pérdidas fiscales y diferencias temporales	61,259	(262,567)
Total	US$ 690,644	US$ 8,872,365

Impuesto Diferido - Al 31 de diciembre de 2022 y 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:

	2022	2021
Saldo al principio del período	US$ 606,183	US$1,323,723
Beneficios a empleados	(425,300)	166,445
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	243,677	270,946
Reserva por pérdidas operativas	(209,742)	(270,408)
Otros activos y pasivos acumulados	(6,976)	10,340
Saldo inicial reclasificado como diferido		(886,413)
Ajuste por conversión	(14,406)	(8,450)
Saldo al final del período	US$ 193,436	US$ 606,183

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

	2022	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	(6,914)	7,995,822
Impuestos atribuible a la venta de propiedades de inversión		346,491
Impuesto reversado en venta de propiedades de inversión	(306,831)	
Beneficio a empleados	4,579	(3,179)
Otros activos y pasivos acumulados	(259,640)	229,558
Cambio en el tratamiento fiscal de la nivelación de rentas en Perú		600,126
Pérdidas operativas netas e intereses diferidos del período	(82,021)	(311,623)
Saldo inicial reclasificado como diferido		(886,413)
Ajuste por conversión	(304,340)	(311,405)
Saldo al final del período	US$38,354,800	US$39,309,967

Pérdidas fiscales Operativas e Intereses Diferidos (Perú) - Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tenía aproximadamente US$193,436 y US$38,354,800 en activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos activos diferidos netos incluyen aproximadamente US$988,641 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 31 de diciembre 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$4,126,588 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene pérdidas operativas netas (PON) de Impuestos a las ganancias por US$5,115,229, que vencen en varias fechas desde el 2023 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Año 2023		US$ 940,563		US$ 940,563
Año 2024		1,229,993	US$ 208,319	1,438,312
Año 2025		806,123	200,926	1,007,049
Año 2026		503,749	283,572	787,321
Año 2027				
Año 2028	US$ 29,683			29,683
Año 2029	77,359			77,359
Año 2030	106,839			106,839
Año 2031	3,103			3,103
Año 2032	725,000			725,000
Total	941,984	3,480,428	692,817	5,115,229
Estimación no realización	(215,896)	(3,430,542)	(480,150)	(4,126,588)
Total neto	US$ 726,088	US$ 49,886	US$ 212,667	US$ 988,641

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los años terminados Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron como sigue:

	2022	2021
Ingresos por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$561,372	US$424,838
Total	US$561,372	US$424,838

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

	2022	2021
Intereses por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$1,848,945	US$1,287,573
Documentos por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	6,950,000	4,850,000
Total por cobrar partes relacionadas	US$8,798,945	US$6,137,573

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y al 31 diciembre de 2021, el saldo adeudado asciende a US$8,798,945 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:

	2022	**2021**
Salarios	US$ 810,992	US$ 827,412
Bono Estatutario	117,237	112,894
Bono por desempeño pagado	750,528	246,825
Prestaciones laborales	224,593	
Otros beneficios no monetarios	45,695	41,857
Total	US$1,949,045	US$1,228,988

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 31 de diciembre 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.

		31 de Diciembre de 2022			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$14,988,112		US$ 14,988,112	US$ 14,988,112
Activos financieros					
(i) al costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	13,442,728		13,442,728	13,442,728
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,798,945		8,798,945	8,798,945
Efectivo restringido	16	3,252,897		3,252,897	3,252,897
Total de activo financiero		US$40,482,682	US$	US$ 40,482,682	US$ 40,482,682
Pasivos financieros					
(i) al costo amortizado:	14		US$ 12,037,720	US$ 12,037,720	US$ 12,037,720
Cuentas por pagar y gastos acumulados			2,400,000	2,400,000	2,400,000
Pasivo por arrendamiento	15		142,880	142,880	142,880
Depósitos en garantía	17		1,706,959	1,706,959	1,706,959
Deuda a largo plazo	16		214,893,666	214,893,666	214,893,666
Total de pasivo financiero		US$	US$231,181,225	US$231,181,225	US$231,181,225

(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
Activos financieros					
(i) al costo amortizado:					
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
Pasivos financieros					
(i) al costo amortizado:	14		US$ 11,945,674	US$ 11,945,674	US$ 11,945,674
Cuentas por pagar y gastos acumulados			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	**2022**	**2021**
Efectivo	7	US$14,988,112	US$17,360,353
Cuentas por cobrar	8	13,442,728	10,596,619
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	8,798,945	6,137,573
Efectivo restringido	16	3,252,897	3,929,870
		US$40,482,682	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.

31 de Diciembre de 2022	Notas	Valor en Libros	Flujos de Efectivo Contractuales	
			Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14	US$ 12,037,720	US$ 12,037,720	US$12,037,720
Pasivo por arrendamiento	15	142,880	159,676	62,722
Depósitos en garantía	17	1,706,959	1,706,959	45,584
Deuda a corto y largo plazo	16	214,893,666	215,849,667	23,555,599
		US$228,781,225	US$229,754,022	US$35,701,625

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.

31 de Diciembre de 2022	Notas	Monto	Flujos de Efectivo	
			Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$14,988,112	US$14,988,112	US$14,988,112
Cuentas por cobrar	8	13,442,728	13,442,728	2,690,255
Deudas con afiliadas	24	8,798,945	8,798,945	8,798,945
Efectivo restringido	16	3,252,897	3,252,897	
		US$40,482,682	US$40,482,682	US$26,477,312

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:

	31 de Diciembre de 2022		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 15,287	US$ 237,240	US$ 252,527
Cuentas por cobrar	1,792,105	2,414,358	4,206,463
Sub-total	1,807,392	2,651,598	4,458,990
Cuentas por pagar y gastos acumulados	825,748	179,676	1,005,424
Sub-total	825,748	179,676	1,005,424
Neto	US$ 981,644	US$2,471,922	US$3,453,566

	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 31 de diciembre 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$69,774,561 y US$78,512,178, respectivamente.

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

	Tasa Promedio	
	2022	2021
Colones costarricenses	¢ 650,78	¢ 624,15
Soles peruanos	S/ 3.840	S/ 3.885
Pesos colombianos	COP$ 4,255	COP$3,743

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	2022	2021	2022	2021
Colones costarricenses	¢ 594,17	¢ 639,06	¢ 601,99	¢ 645,25
Soles peruanos	S/ 3.808	S/ 3.965	S/ 3.820	S/ 3.991
Pesos colombianos	COP$4,810	COP$3,981	COP$4,810	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 31 de diciembre 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.

31 de Diciembre de 2022	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 345,357	US$ (345,357)
Capital	US$7,322,813	US$(7,322,813)

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 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de Diciembre de 2022	1%	2%
Incremento de tasa de interés	16	US$215,849,667	US$(2,158,497)	US$(4,316,993)
Disminución de tasa de interés	16	US$215,849,667	US$ 2,158,497	US$ 4,316,993

	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 SUBSECUENTES

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

Deuda -

- EL 23 de enero de 2023, el Grupo recibió un préstamo denominado en dólares los Estados Unidos por la suma de (US$1,138,900) con BAC San Jose, S.A. para financiar la construcción del Proyecto la Verbena en Costa Rica.

- EL 17 de febrero de 2023, el Grupo recibió un préstamo denominado en dólares los Estados Unidos por la suma de (US$1,152,500) con BAC San Jose, S.A. para financiar la construcción del Proyecto la Verbena en Costa Rica.

- El 10 de marzo de 2023, el Grupo recibió un préstamo denominado en dólares los Estados Unidos por la suma de (US$1,213,000) con BAC San Jose, S.A. para financiar la construcción del Proyecto la Verbena en Costa Rica.

- En marzo del 2023, El Grupo logró la extensión del crédito puente con Banco BTG Pactual (CAYMAN BRANCH) por US$15,000,000 por doce meses adicionales.

Contratos de Renta - En enero del 2023, se dio la terminación del contrato de arrendamiento que la sociedad Latam Logistic Propco Cedis Rurales Costa Rica, S.R.L. mantenía con su único cliente, por lo que se han dado de baja las cuentas por cobrar y la nivelación de renta. En este mismo mes, se firmó un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo inquilino por cinco años, por toda el área de la propiedad de inversión, con una renta de US$98 mil mensuales y un depósito en garantía por el mismo monto.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 31 de marzo de 2023.

* * * * *