LatAm Logistic Properties, S.A.

Estados Financieros Consolidados Interinos

Al 30 de Junio de 2023 y al 31 Diciembre de 2022
(Propósito Comparativo)

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

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

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERINA

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados interinos de Latam Logistic Properties, S.A. y Subsidiarias ("el Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado interino de posición financiera al 30 de junio de 2023, el estado consolidado interino de ganancia o pérdida y otros resultados integrales, el estado consolidado interino de cambios en el capital contable y los estados consolidados interinos de flujos de efectivo para los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022 respectivamente, así como las notas a los estados financieros consolidados interinos, incluyendo un resumen de políticas contables significativas. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera interina de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera interina con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la posición financiera consolidada interina no presenta razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera consolidada interina del Grupo al 30 de junio de 2023 y de sus resultados financieros interinos consolidados y sus flujos de efectivo consolidados interinos para los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022 respectivamente, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Otros Asuntos

El estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022 corresponde a la información financiera auditada cuya fecha de reporte fue el 30 de junio de 2023. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados financieros interinos consolidados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales auditados al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha.

Deloitte.

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

Lic. Jorge Andrés Barboza Hidalgo - C.P.A. No.5079
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2023
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original

15 de agosto de 2023

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A.

TABLA DE CONTENIDOS

Página

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE POSICIÓN FINANCIERA 4-5

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE FLUJO DE EFECTIVO 9-10

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS CONSOLIDADOS 11-81

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
ACTIVOS			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo en cuentas bancarias	7	US$ 14,884,417	US$ 14,988,112
Cuentas por cobrar, neto	2g, 8	3,200,959	2,690,255
Inventario de terrenos	2k, 13		2,977,147
Cuentas por cobrar a partes relacionadas - corto plazo	25	9,113,432	8,798,945
Otros activos circulantes	9	1,779,257	1,465,815
Total de activo circulante		28,978,065	30,920,274
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Cuentas por cobrar - largo plazo	2g, 8	10,796,673	10,752,473
Activo por derecho de uso	2i, 16	204,212	130,402
Otros activos a largo plazo		587,064	587,064
Anticipos de construcción	11	1,478,815	2,382,335
Propiedades de inversión	2j, 12	456,753,790	448,808,634
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	2h, 10	381,921	427,719
Impuesto diferido activo	24	279,220	193,436
Efectivo restringido	7, 17	1,294,944	3,252,897
Total de activo no circulante		471,776,639	466,534,960
ACTIVO NO CORRIENTE CLASIFICADO COMO MANTENIDO PARA LA VENTA	2l, 12, 14	19,051,459	
TOTAL ACTIVOS		US$519,806,163	US$497,455,234
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2d, 2n, 2o, 15	US$ 11,009,314	US$ 12,037,720
Deuda con afiliadas	25	58,877	
Depósitos por venta de terrenos	13		2,400,000
Pasivo por arrendamiento de oficina - circulante	2i, 16	63,491	54,327
Deuda a largo plazo - porción circulante	2g, 17	7,242,606	23,576,982
Total de pasivo circulante		18,374,288	38,069,029
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda a largo plazo	2g, 17	221,097,647	191,316,684
Pasivo por arrendamiento - largo plazo	2i, 16	158,752	88,553
Impuesto diferido pasivo	24	31,275,948	38,354,800
Depósitos en garantía	18	1,898,765	1,706,959
Total de pasivo no circulante		254,431,112	231,466,996
PASIVO NO CORRIENTE CLASIFICADO COMO MANTENIDO PARA LA VENTA	2l, 14, 17	7,775,240	
Total de pasivo		280,580,640	269,536,025

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE POSICIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
CAPITAL CONTABLE:			
Capital social	2p, 19	US$168,142,740	US$168,142,740
Utilidades acumuladas	19	60,593,032	58,544,743
Ajuste por conversión de estados financieros	2b	(22,230,683)	(32,052,414)
Capital atribuible a propietarios		206,505,089	194,635,069
Participación no controladora	2f, 21	32,720,434	33,284,140
Total de capital contable		239,225,523	227,919,209
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE		US$519,806,163	US$497,455,234

(Concluye)

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Por los Tres Meses Terminados Al 30 de Junio 2023	2022	Por los Seis Meses Terminados Al 30 de Junio 2023	2022
INGRESOS:	2q				
Ingresos por rentas	4	US$ 9,974,230	US$ 7,868,681	US$ 17,617,734	US$15,415,993
Ingresos por comisiones de desarrollo		8,377	170	36,020	455
Total de ingresos		9,982,607	7,868,851	17,653,754	15,416,448
COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS:					
Gastos operativos de propiedades de inversión	5	1,344,260	1,435,191	2,523,094	2,560,329
Generales y administrativos	22	1,163,799	1,366,096	2,228,977	2,547,826
Total de costos y gastos operativos		2,508,059	2,801,287	4,752,071	5,108,155
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERATIVOS:					
Ingresos por intereses de partes relacionadas	2s, 25	158,113	131,863	314,488	241,672
Pérdida por refinanciamiento de deuda	17	(1,582,915)		(1,582,915)	(2,139,177)
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	16	(1,901)	(4,180)	(4,205)	(7,068)
Amortización de derecho de uso	16	(16,214)	(26,982)	(26,999)	(52,123)
Depreciación y amortización	10	(23,406)	(30,168)	(54,205)	(65,486)
Ganancia neta en moneda extrajera		65,598	(141,779)	229,772	190,799
Otros ingresos		53,136	15,902	99,510	39,823
Ganancia en venta inventarios de Terrenos	13	1,022,853		1,022,853	
Pérdida en venta de Propiedades de Inversión					87,976
Otros gastos	23	(295,492)	93,579	(417,216)	(135,730)
Gastos por intereses	2s, 17	(5,657,546)	(3,163,831)	(10,911,465)	(5,903,729)
Amortización de costo financiero diferido	17	(56,267)	(97,646)	(89,588)	(207,469)
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS		1,140,507	1,844,322	1,481,713	2,357,781
(GASTOS) BENEFICIO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2t, 24	(4,772,407)	(1,818,599)	3,525,806	(2,473,544)
(PÉRDIDA) GANANCIA NETA DEL PERÍODO		(3,631,900)	25,723	5,007,519	(115,763)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:					
Partidas que no se reclasifican posteriormente a pérdidas y ganancias:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		7,207,360	(7,548,493)	9,821,731	(2,786,493)
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL DEL PERÍODO		US$ 3,575,460	US$ (7,522,770)	US$ 14,829,250	US$(2,902,256)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A:					
Propietarios del Grupo		US$ (4,033,380)	US$ (72,011)	US$ 2,048,289	US$ (148,749)
Participaciones no controladoras	2f, 21	401,480	97,734	2,959,230	32,986
TOTAL		US$ (3,631,900)	US$ 25,723	US$ 5,007,519	US$ (115,763)
TOTAL OTROS RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLES A:					
Propietarios del Grupo		US$ 3,173,980	US$ (7,620,504)	US$ 11,870,020	US$(2,935,242)
Participaciones no controladoras		401,480	97,734	2,959,230	32,986
TOTAL		US$ 3,575,460	US$ (7,522,770)	US$ 14,829,250	US$(2,902,256)
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL PERÍODO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS EN COMÚN DEL GRUPO	20	US$(0.0239878)	US$(0.0004283)	US$ 0.0121818	US$(0.0008847)

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Tres Meses Terminados al 30 de Junio 2023 y 2022						
	Nota	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 MARZO DE 2022		168,142,740	US$168,142,740	US$54,317,475	US$(13,772,315)	US$208,687,900	US$30,608,433	US$239,296,333
(Pérdida) Utilidad neta del período				(72,011)		(72,011)	97,734	25,723
Ajuste por conversión de estados financieros					(7,548,493)	(7,548,493)		(7,548,493)
Total utilidad integral de período				(72,011)	(7,548,493)	(7,620,504)	97,734	(7,522,770)
Distribuciones	19						(654,261)	(654,261)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022		168,142,740	US$168,142,740	US$54,245,464	US$(21,320,808)	US$201,067,396	US$30,051,906	US$231,119,302
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2023	19	168,142,740	US$168,142,740	US$64,626,412	US$(29,438,043)	US$203,331,108	US$36,341,890	US$239,672,999
(Perdida) Utilidad neta del período				(4,033,380)		(4,033,380)	401,480	(3,631,900)
Ajuste por conversión de estados financieros					7,207,360	7,207,360		7,207,7360
Total utilidad integral de período				(4,033,380)	7,207,360	3,173,980	401,480	3,575,460
Contribuciones	19						500,000	500,000
Distribuciones	19						(4,522,936)	(4,522,936)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023		168,142,740	US$168,142,740	US$60,593,032	US$(22,230,683)	US$206,505,089	US$32,720,434	US$239,225,523

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Seis Meses Terminados al 30 de Junio 2023 y 2022						
	Nota	**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 2021	19	168,142,740	US$168,142,740	US$54,394,213	US$(18,532,315)	US$204,002,638	US$31,123,151	US$235,125,789
(Pérdida) Utilidad neta del período				(148,749)		(148,749)	32,986	(115,763)
Ajuste por conversión de estados Financieros					(2,786,493)	(2,786,493)		(2,786,493)
Total utilidad integral de período				(148,749)	(2,786,493)	(2,935,242)	32,986	2,902,256
Distribuciones							(1,104,231)	(1,104,231)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022		168,142,740	US$168,142,740	US$54,245,464	US$(21,320,808)	US$201,067,396	US$30,051,906	US$231,119,302
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		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
Utilidad neta del período				2,048,289		2,048,289	2,959,230	5,007,519
Ajuste por conversión de estados financieros					9,821,731	9,821,731		9,821,731
Total utilidad integral de período				2,048,289	9,821,731	11,870,020	2,959,230	14,829,250
Contribuciones							1,000,000	1,000,000
Distribuciones	19						(4,522,936)	(4,522,936)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023		168,142,740	US$168,142,740	US$60,593,032	US$(22,230,683)	US$206,505,089	US$32,720,434	US$239,225,523

(Concluye)

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

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Por los Tres Meses Terminados Al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados Al 30 de Junio	
		2023	2022	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
(Pérdida) Utilidad del período		US$(3,631,900)	US$ 25,723	US$ 5,007,519	US$ (115,763)
Ajustes por:					
Ganancia por terminación temprana de arrendamiento de oficinas				(6,137)	(5,997)
Ganancia en venta de inventario de terrenos		(1,022,853)		(1,022,853)	
Pérdida en Venta de propiedades de inversión	12				(87,976)
Ganancia cambiaria no realizada		(74,186)	228,694	(337,471)	(149,398)
Pérdida por refinanciamiento de deuda	17	1,582,915		1,582,915	2,139,177
Impuesto sobre la renta diferido	24	1,038,758	1,996,455	(7,340,517)	1,771,897
Impuesto sobre la renta causado	24	3,733,649	(177,857)	3,814,711	701,647
Nivelación de rentas		(770,123)	(601,656)	148,308	(1,146,373)
Amortización de incentivos para rentas		13,620	10,779	24,528	20,344
Gastos por cuentas incobrables	8	1,030	501,802	(167,209)	803,205
Amortización de derechos de uso	16	16,214	26,982	26,999	52,123
Depreciación, amortización y retiros	10	23,406	30,168	136,670	94,401
Costo de financiamiento de arrendamiento de oficinas	15	1,901	4,180	4,205	7,068
Intereses ganados por afiliadas	25	(158,113)	(131,863)	(314,488)	(241,672)
Amortización de costos de financiamiento diferido	17	56,267	97,646	89,588	207,469
Gasto por intereses	17	5,657,546	3,163,832	10,911,465	5,903,729
Cambios en capital de trabajo:					
Cuentas por cobrar	8	333,823	613,320	(64,699)	292,356
Otros activos	9	342,777	(65,416)	55,355	(53,380)
Cuentas por paga afiliadas	25	(26,251)		58,877	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	(350,979)	(740,728)	(278,318)	(906,486)
Depósitos en garantía	18	82,527	199,156	191,806	252,769
Efectivo proporcionado por las actividades de operación		6,850,028	5,181,217	12,521,254	9,539,140
Impuesto sobre la renta pagado	24	(3,338,014)	(116,733)	(3,842,718)	(148,383)
Efectivo neto proporcionado por las actividades de operación		3,512,014	5,064,484	8,678,536	9,390,757
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Alta de propiedad de inversión		(6,057,542)	(9,748,829)	(10,672,226)	(22,751,819)
Depósitos pagados por adquisición de propiedades de inversión	9				(146,960)
Efectivo recibido por ventas de propiedades de inversión	12				4,887,976
Depósitos recibidos por venta de inventario de terreno	13	1,600,000		1,600,000	1,200,000
Deudas con afiliadas			(2,100,000)		(2,100,000)
Efectivo restringido	17	1,963,207		1,957,953	611,395
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	10	(51,705)	(11,176)	(107,305)	(27,932)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(2,546,040)	(11,860,005)	(7,221,578)	(18,327,340)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Costos de emisión de acciones pagados		149,109	(33,882)		(49,109)
Contribuciones de capital con partes no controladas		500,000		1,000,000	
Distribuciones a partes no controladas		(4,522,936)	(654,261)	(4,522,936)	(1,104,231)
Préstamos a corto y largo plazo	17	110,445,255	8,273,594	113,971,395	20,703,669

(Continúa)

LATAM LOGISTIC PROPERTIES, S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERINOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Por los Tres Meses Terminados Al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados Al 30 de Junio	
		2023	2022	2023	2022
Pago de deuda a largo plazo	17	US$(95,482,606)	US$ (1,483,911)	US$(98,400,674)	US$ (7,081,518)
Costo de extinción de deuda pagado	17	(1,552,683)		(1,552,683)	
Intereses y comisiones pagadas	17	(5,444,455)	(2,750,435)	(11,779,772)	(5,939,595)
Efectivo pagado por comisiones de nueva deuda	17	(393,286)		(394,686)	(32,132)
Costo de financiamiento de arrendamientos de oficina	16	(5,067)	(28,751)	(16,284)	(54,006)
Costo de financiamiento de arriendo pagado	16	(1,901)	(4,180)	(4,205)	(7,068)
Efectivo neto proporcionado (usado en) por las actividades de financiamiento		3,691,430	3,318,164	(1,699,845)	6,436,010
(DISMINUCIÓN)INCREMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES		4,657,404	(3,477,356)	(242,887)	(2,500,573)
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO		10,127,980	18,485,349	14,988,112	17,360,353
EFECTO DE FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO DEL EFECTIVO EXISTENTE		99,033	(200,539)	139,192	(52,327)
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		US$ 14,884,417	US$ 14,807,453	US$ 14,884,417	US$ 14,807,453

TRANSACCIONES QUE NO REQUIEREN EFECTIVO:

1. En adiciones de las propiedades de inversión y adiciones Vehículos, mobiliario y equipo neto, existen US$1,907,024 y US$13,136 respectivamente, que corresponden a pasivos por pagar acumulados.

2. En adiciones de propiedades de inversión existen US$19,051,459 que corresponden al traslado del edificio B-500 de Colombia a la cuenta de activos para la venta.

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros interinos 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 las regiones Andinas y de Centro America.

Los estados financieros consolidados interinos del Grupo por los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre 2022, incluyen los estados financieros interinos del Grupo y sus Subsidiarias (conjuntamente referidos como "el Grupo" e individualmente como "entidades del Grupo").

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, Latam Logistic Properties, S.A. tiene la siguiente estructura accionaria:

		30 de Junio de 2023		31 de Diciembre de 2022	
		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. JREP GP LLC tiene control administrativo exclusivo sobre JREP I con un 88.8 por ciento de participación, 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 interinos fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados interinos 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 interinos.

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

b. ***Moneda Funcional y de Presentación*** - Estos estados financieros consolidados interinos 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. y Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S, para las cuales la moneda funcional es el peso colombiano. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los tipos de cambio de venta por US$1.00 son los siguientes:

	30 de Junio de 2023	**31 de Diciembre de 2022**
Colón costarricense	¢ 549,48	¢ 601,99
Sol peruano	S/ 3.636	S/ 3.820
Peso colombiano	COP4,191	COP4,810

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 interinos.

- **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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 se incluyen en las notas de los estados financieros interinos 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.

- **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 interinos 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 interinos incluyen la información financiera de Latam Logistic Properties, S.A. (sociedad controladora) y sus subsidiarias:

	Entidades	Países	Interés Participante 31 de Marzo de 2023	Interés Participante 31 de Diciembre de 2022
	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 Verbena I S de R.L.	Panamá	47.6%	47.6%
(2)	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%	100%
	Latam Logistic PER OpCo, S.R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin I, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin II, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Latam Logistic PER PropCo Lurin III, S. de R.L.	Perú	100%	100%
	Parque Logístico Callao, S.R.L.	Perú	50%	50%
(3)	Latam Logistic COL OpCo, S.A.	Colombia	100%	100%
	Latam Logistic COL PropCo Cota I, S.A.S.	Colombia	100%	100%
(4)	Latam Logistic Propco Celta I, S.A.S.	Colombia	N/A	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 Logistic 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%
	Latam Logistic PropCo Bodegas los Llanos S de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Latam Logistic CR Zona Franca, S. de R.L.	Costa Rica	100%	100%
	Parque de Zona Franca Innova Fase I S.R.L.	Costa Rica	100%	100%

(1) Anteriormente conocida comoLatam Logistic Propco Pedregal Panamá S de R.L.
(2) Anteriormente conocida como Latam Logistic Pan Holdco Pedregal Panamá S de R.L.
(3) Anteriormente conocida como Latam Logistic COL OpCo, S.A.S. El 16 de junio 2023, la compañía cambió su nombre nuevamente a "S.A.S"
(4) La compañía fue cerrada el 24 de mayo de 2023.

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

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

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

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

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

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v. *Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas* - La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dado el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el

incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva, como se describe anteriormente.

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

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

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

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

El Grupo reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados por todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de posición financiera. El Grupo registra una provisión para posibles pérdidas si el cobro de un saldo por cobrar se considera dudoso. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Grupo registró una provisión para cuentas por cobrar de cobro dudoso de US$821,881 y US$2,727,720, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros, o ambos, que se administra y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión del Grupo, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

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

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

Cuando el Grupo intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda por otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Grupo considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier cuota pagada neta de cualquier cuota recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10 por ciento diferente del

valor presente descontado de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el valor en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Instrumentos Financieros Derivados - Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio del 2023 y del 2022, 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 cierto 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. 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.

l. ***Activos Mantenidos para la Venta*** - El Grupo clasifica los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta en lugar de su uso continuado. Se considera que se cumplen los criterios para la clasificación de mantenidos para la venta cuando la venta es altamente probable y el activo no corriente o grupo enajenable de elementos está disponible para la venta inmediata en su estado actual. Las acciones requeridas para completar la venta deben indicar que es poco probable que se realicen cambios significativos en la venta o que se retire la decisión de vender. El Grupo debe estar comprometido con el plan para vender el activo y se espera que la venta se complete dentro de un año a partir de la fecha de la clasificación.

Los activos no corrientes y los grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta, excepto las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable, se valoran por el menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costes de venta. Los costos de venta son los costos incrementales directamente atribuibles a la enajenación de un activo o grupo de enajenación, excluyendo los costos financieros y el gasto por impuesto a las ganancias.

Para las propiedades de inversión medidas a valor razonable, el Grupo continuará midiendo las propiedades de inversión bajo el modelo de valor razonable.

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se presentan por separado en el estado de situación financiera consolidado.

m. ***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.

n. ***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.

o. ***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.

p. ***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.

q. ***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.

r. ***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.

s. ***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.

t. ***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 PERÍODO EN CURSO

a. En el período, 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.

- ***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 período. 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 período. 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. La entidad 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 2018-2020*** - 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, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIFs que han sido emitidas pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados interinos, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas NIIFs nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

I. **NIIF 17 (Incluyendo Enmiendas de Junio del 2020 y Diciembre del 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 2022, 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 interinos 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 30 de junio de 2023 y diciembre del 2022 fue 60 y 68 meses, respectivamente.

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

Ingresos por rentas consiste en lo siguiente:

		Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
		2023	2022	2023	2022
	Ingresos por rentas	US$8,539,953	US$6,654,944	US$15,424,668	US$13,118,437
(i)	Ingresos por alquiler de patio	138,286	226,440	(291,919)	456,484
	Recuperación de costos operativos	823,668	622,529	1,572,119	1,132,201
	Cobros directos	253,943	230,094	473,654	447,609
	Otros	218,380	134,674	439,212	261,262
	Total	US$9,974,230	US$7,868,681	US$17,617,734	US$15,415,993

(i) Durante el primer trimestre del 2023, se rescindió un contrato de arrendamiento, generando una reversión de las cuentas por cobrar e ingresos relacionados con nivelaciones de rentas reconocidos previamente por el Grupo.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de arrendamiento del Grupo, basados en el alquiler efectivo neto en propiedades operativas y propiedades en desarrollo pre-estabilizadas con períodos de arrendamiento superiores a un año al 30 de junio de 2023:

	Importe
Ingresos por rentas:	
2023 (6 meses)	US$ 16,964,005
2024	31,185,553
2025	27,116,318
2026	23,886,239
2027	20,833,051
En adelante	63,445,477
Total	US$183,430,643

5. GASTOS OPERATIVOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

		Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
		2023	2022	2023	2022
	Reparación y mantenimiento	US$ 604,479	US$ 386,061	US$1,215,237	US$ 761,327
	Servicios	102,489	98,712	216,240	112,608
	Seguros	88,512	75,657	173,138	145,978
	Administración de propiedades	59,178	43,932	113,800	91,690
	Impuesto predial	218,257	87,578	429,350	179,061
(i)	Pérdida esperada en cuentas por cobrar a arrendatarios	1,030	501,802	(167,209)	803,205
	Cobros directos	253,827	230,625	473,121	445,263
	Otros	16,488	10,824	69,417	21,197
	Total	US$1,344,260	US$1,435,191	US$2,523,094	US$2,560,329

(i) Corresponde al efecto de la terminación de un contrato con un arrendatario (Nota 4).

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 períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, los activos y pasivos se incluyen al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022. El Grupo opera en tres mercados geográficos que representan sus segmentos operativos reportables. La información de los mercados donde opera, Colombia, Perú y Costa Rica, se resumen de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Junio de 2023				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Ingresos:					
Ingresos por rentas	US$2,066,895	US$2,432,604	US$ 5,474,731		US$ 9,974,230
Ingresos por cuotas de urbanización	3,406	988	3,983		8,377
Subtotal	2,070,301	2,433,592	5,478,714		9,982,607
Costos y gastos:					
Gastos de propiedad de inversión	257,627	430,157	656,476		1,344,260
Generales y administrativos	248,523	183,120	554,355	US$ 177,801	1,163,799
Subtotal	506,150	613,277	1,210,831	177,801	2,508,059
Utilidad neta operativa	US$1,564,151	US$1,820,315	US$ 4,267,883	US$(177,801)	US$ 7,474,548
Otros ingresos/(gastos):					
Ganancia en venta inventario de terrenos			US$ 1,022,853		US$ 1,022,853
Intereses ganados con afiliadas				US$ 158,113	158,113
Gastos por extinción de deuda	US$ (46,017)		(1,536,898)		(1,582,915)
Amortización de derecho de uso	(6,622)		(9,592)		(16,214)
Depreciación y amortización	(3,292)	US$ (3,554)	(12,154)	(4,406)	(23,406)

(Continúa)

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Junio de 2023				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Pérdida moneda extranjera	US$ (566)	US$ 84,948	US$ (18,784)		US$ 65,598
Otros ingresos	303	22	25,094	US$ 27,717	53,136
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(1,901)				(1,901)
Gasto por intereses	(2,082,033)	(829,128)	(2,746,385)		(5,657,546)
Costo financiero diferido	(19,189)	(13,964)	(23,114)		(56,267)
Otros gastos	12,697	(14,114)	(244,077)	(49,998)	(295,492)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(582,469)	1,044,525	724,826	(46,375)	1,140,507
Gasto por impuesto sobre la renta	(125,110)	421,489	(5,068,786)		(4,772,407)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(707,579)	1,466,014	(4,343,960)	(46,375)	(3,631,900)
Ganancias atribuibles a participación no controladora		14,430	(415,910)		(401,480)
(Pérdida) utilidad neta del período	US$ (707,579)	US$1,480,444	US$(4,759,870)	US$ (46,375)	US$(4,033,380)

	Por los Tres Meses Terminados el 30 de Junio de 2022				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Ingresos:					
Ingresos por rentas	US$ 1,361,012	US$2,094,637	US$ 4,413,032		US$ 7,868,681
Ingresos por cuotas de urbanización	(77)	247			170
Subtotal	1,360,935	2,094,884	4,413,032		7,868,851
Costos y gastos:					
Gastos de propiedad de inversión	123,256	343,746	968,189		1,435,191
Generales y administrativos	200,749	208,788	897,120	US$ 59,439	1,366,095
Subtotal	324,005	552,534	1,865,309	59,439	2,801,286
Utilidad neta operativa	US$ 1,036,930	US$1,542,350	US$ 2,547,723	US$ (59,439)	US$ 5,067,565
Otros ingresos/(gastos):					
Intereses ganados a afiliadas				US$131,863	US$ 131,863
Amortización de derecho de uso	US$ (7,216)	US$ (6,943)	US$ (12,823)		(26,982)
Depreciación y amortización	(3,770)	(10,254)	(12,992)	(3,152)	(30,168)
Pérdida moneda extranjera	(71)	(78,932)	(62,777)		(141,779)
Otros ingresos	763		14,750	388	15,901
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(2,480)	(1,056)	(644)		(4,180)
Gasto por intereses	(1,196,878)	(445,242)	(1,521,711)		(3,163,831)
Costo financiero diferido	(64,254)	(29,791)	(3,601)		(97,646)
Otros gastos	(1,259)	(10,736)	(1,350)	106,924	93,580
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(238,234)	959,396	946,575	176,584	1,844,321
Gasto por impuesto sobre la renta	86,687	(545,739)	(1,357,035)	(2,512)	(1,818,599)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(151,547)	413,657	(410,460)	174,072	25,722
Ganancias atribuibles a participación no controladora		6,844	(104,577)		(97,733)
(Pérdida) utilidad neta del período	US$ (151,547)	US$ 420,501	US$ (515,037)	US$174,072	US$ (72,011)

	Por los Seis Meses Terminados el 30 de Junio de 2023				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Ingresos:					
Ingresos por rentas	US$3,781,404	US$4,688,955	US$9,147,375		US$17,617,734
Ingresos por cuotas de urbanización	3,178	6,288	26,554		36,020
Subtotal	3,784,582	4,695,243	9,173,929		17,653,754
Costos y gastos:					
Gastos de propiedad de inversión	469,376	822,800	1,230,918		2,523,094
Generales y administrativos	440,114	368,804	1,045,953	US$ 374,106	2,228,977
Subtotal	909,490	1,191,604	2,276,871	374,106	4,752,071
Utilidad neta operativa	US$2,875,092	US$3,503,639	US$6,897,058	US$(374,106)	US$12,901,683

(Continúa)

	Por los Seis Meses Terminados el 30 de Junio de 2023				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Otros ingresos/(gastos):					
Ganancia en venta terreno para la venta			US$ 1,022,853		US$ 1,022,853
Intereses ganados con afiliadas				US$ 314,488	314,488
Gastos por extinción de deuda	US$ (46,017)		(1,536,898)		(1,582,915)
Amortización de derecho de uso	(12,779)	US$ (4,628)	(9,592)		(26,999)
Depreciación y amortización	(6,383)	(13,844)	(25,165)	(8,813)	(54,205)
Pérdida moneda extranjera	(945)	128,294	102,423		229,772
Otros ingresos	791	6,159	49,913	42,647	99,510
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(3,762)	(443)			(4,205)
Gasto por intereses	(3,992,248)	(1,596,602)	(5,322,615)		(10,911,465)
Costo financiero diferido	(35,971)	(26,888)	(26,729)		(89,588)
Otros gastos	(270)	(118,197)	(247,491)	(51,258)	(417,216)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(1,222,492)	1,877,490	903,757	(77,042)	1,481,713
Gasto por impuesto sobre la renta	(74,690)	1,669,434	1,931,062		3,525,806
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(1,297,182)	3,546,924	2,834,819	(77,042)	5,007,519
Ganancias atribuibles a participación no controladora		14,745	(2,973,975)		(2,959,230)
(Pérdida) utilidad neta del período	US$(1,297,182)	US$ 3,561,669	US$ (139,156)	US$ (77,042)	US$ 2,048,289

	Por los Seis Meses Terminados el 30 de Junio de 2022				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Ingresos:					
Ingresos por rentas	US$ 2,770,483	US$3,971,379	US$ 8,674,131		US$15,415,993
Ingresos por cuotas de urbanización	150	305			455
Subtotal	2,770,633	3,971,684	8,674,131		15,416,448
Costos y gastos:					
Gastos de propiedad de inversión	298,751	591,631	1,669,947		2,560,329
Generales y administrativos	455,551	407,404	1,570,032	US$ 114,839	2,547,826
Subtotal	754,302	999,035	3,239,979	114,839	5,108,155
Utilidad neta operativa	US$ 2,016,331	US$2,972,649	US$ 5,434,152	US$(114,839)	US$10,308,293
Otros ingresos/(gastos):					
Ganancia en ventas de propiedades de inversión			US$ 87,976		US$ 87,976
Intereses ganados por afiliadas				US$ 241,672	241,672
Gastos por extinción de deuda	US$ (756,507)		(1,382,670)		(2,139,177)
Amortización de derecho de uso	(12,591)	US$ (13,885)	(25,647)		(52,123)
Depreciación y amortización	(12,557)	(20,492)	(26,134)	(6,303)	(65,486)
Pérdida moneda extranjera	351	283,594	(93,146)		190,799
Otros ingresos	7,480		31,955	388	39,823
Costo financiero por arrendamiento de oficinas	(3,297)	(2,248)	(1,523)		(7,068)
Gasto por intereses	(2,186,130)	(869,624)	(2,847,975)		(5,903,729)
Costo financiero diferido	(131,873)	(55,090)	(20,506)		(207,469)
Otros gastos	(86,064)	(34,577)	(1,350)	(13,739)	(135,730)
(Pérdida) utilidad neta antes de impuestos	(1,164,857)	2,260,327	1,155,133	107,179	2,357,781
Gasto por impuesto sobre la renta	239,693	226,202	(2,939,438)		(2,473,544)
(Pérdida) utilidad neta después de impuestos	(925,165)	2,480,529	(1,784,306)	107,179	(115,763)
Ganancias atribuibles a participación no controladora		11,632	(44,617)		(32,985)
(Pérdida) utilidad neta del período	US$ (925,165)	US$2,488,161	US$(1,828,923)	US$ 107,179	US$ (148,748)

	30 de Junio de 2023				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Activos:					
Efectivo	US$ 637,740	US$ 6,131,157	US$ 6,077,162	US$ 2,038,358	US$ 14,884,417
Cuentas por cobrar y otros activos	794,236	5,083,539	10,481,634	4,544	16,363,953
Impuesto diferido activo				9,113,432	9,113,432
Derecho de uso	18,986	160,704	99,530		279,220
Adelantos de construcción	98,704		105,508		204,212
Propiedad de inversión	581,045	185,410	712,360		1,478,815
Inventario de Terrenos	107,011,438	107,704,446	242,037,906		456,753,790
Activo no corriente mantenido para la venta	19,051,459				19,051,459
Efectivo restringido		613,834	681,110		1,294,944
Vehículos, mobiliario y equipo, neto	36,433	73,613	216,294	55,581	381,921
Total de activo	128,230,041	119,952,703	260,411,504	11,211,915	519,806,163
Pasivos:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	5,176,291	2,494,939	2,704,372	633,7422	11,009,344
Deudas con afiliadas				58,877	58,877
Pasivo no corriente mantenido para la venta	7,775,210				7,775,210
Impuesto diferido pasivo	1,401,959	12,719,388	17,154,601		31,275,948
Pasivo por arrendamiento de oficina	107,143		105,100		212,243
Deuda a largo plazo	37,928,087	34,708,798	155,698,368		228,335,253
Depósitos en garantía		588,360	1,310,405		1,898,765
Total de pasivo	52,388,690	50,516,485	176,982,846	692,619	280,580,640
Activos netos	US$ 75,841,351	US$ 69,436,218	US$ 83,428,658	US$10,519,296	US$239,225,523

	31 de Diciembre de 2022				
	Colombia	Perú	Costa Rica	Otros	Total
Activos:					
Efectivo	US$ 1,117,352	US$ 7,760,906	US$ 3,286,851	US$ 2,823,003	US$ 14,988,112
Cuentas por cobrar y otros activos	597,781	4,630,456	10,244,055	23,315	15,495,607
Cuentas por cobrar afiliadas				8,798,945	8,798,945
Impuesto diferido activo	11,783	132,651	49,002		193,436
Derecho de uso	98,005	32,397			130,402
Adelantos de construcción	1,066,150	242,207	1,073,978		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	64,394	427,719
Total de activo	110,678,405	119,062,169	256,005,003	11,709,657	497,455,233
Pasivos:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	4,389,946	3,130,356	3,868,391	695,062	12,037,720
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	55,339,169	36,322,430	123,232,067		214,893,666
Depósitos en garantía		588,360	1,118,599		1,706,959
Total de pasivo	60,996,331	54,395,209	151,049,423	695,062	267,136,025
Activos netos	US$ 49,682,074	US$ 64,666,960	US$104,955,579	US$11,014,595	US$230,319,208

7. EFECTIVO EN CUENTAS BANCARIAS

El efectivo disponible se encuentra en cuentas bancarias y depósitos a la vista con menos de 180 días para su expiración y pueden redimirse en cualquier momento con una mínima penalidad. Los depósitos a la vista devengan intereses a una tasa de

interés insignificante y los certificados de depósito bancarios devengan una tasa ponderada anual del 3.9% a junio del 2023. El valor en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

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

El efectivo se detalla a continuación:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Cuentas bancarias:		
En pesos colombianos	US$ 637,740	US$ 1,117,352
En colones costarricenses	10,976	15,287
En soles peruanos	343,858	237,240
En dólares estadounidenses	12,104,735	13,618,233
Total	13,097,309	14,988,112
Certificados de depósitos a plazo de corto plazo en dólares estadounidenses	1,787,108	
Total	US$14,884,417	US$14,988,112

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el efectivo revelado en el estado consolidado interino de posición financiera y en el estado consolidado de flujos de efectivo incluyen US$2,906,028 y US$2,465,008, 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 3.9 por ciento. El efectivo restringido detallado entre deuda a largo plazo y tarjetas de crédito es tal como sigue:

	Nota	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Efectivo restringido no corriente:			
Garantías adicionales de deuda a largo plazo invertidas en certificados de depósitos		US$ 620,485	US$1,987,110
En cuentas de efectivo		613,834	1,205,162
Subtotal	17	1,234,319	3,192,272
Garantías adicionales en tarjetas de crédito invertidas en certificados de depósito a plazo		60,625	60,625
Total		US$1,294,944	US$3,252,897

8. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar son como sigue:

		30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
(a)	Cuentas por cobrar a arrendatarios, neto	US$ 1,609,197	US$ 1,583,034
(b)	Documentos por cobrar a arrendatarios, neto	7,282,427	7,655,269
(c)	Impuesto al valor agregado	4,978,841	4,021,430
	Impuesto sobre la renta y créditos fiscales	66,116	62,932
	Otros	61,051	120,063
	Subtotal	13,997,632	13,442,728
	Impuesto al valor agregado - largo plazo	(4,301,216)	(3,841,864)
	Documentos por cobrar a arrendatarios - largo plazo	(6,495,457)	(6,910,609)
	Subtotal	(10,796,673)	(10,752,473)
	Total de cuentas por cobrar	US$ 3,200,959	US$ 2,690,255

(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 30 de junio de 2023 y diciembre del 2022 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

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

30 de Junio de 2023	0 a 30 Días	30 a 60 Días	60 a 90 Días	Más de 90 Días	Total
Tasa de pérdida esperada promedio ponderada	0.4%	2.5%	5.0%	100.0%	
Valor bruto en libros	US$1,403,101	US$ 167,228	US$2,350	US$ 837,398	US$2,410,077
Reserva para pérdidas	(5,017)	(407)	(99)	(795,357)	(800,880)
Valor neto en libros	1,398,084	166,821	2,251	42,041	1,609,197
Depósito en garantía en efectivo	US$ (280,029)	US$(150,964)	US$ (367)	US$ (42,041)	US$ (473,401)

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$ 2,324,346	US$ 4,290,892
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	48,641	1,583,034
Depósito en garantía en efectivo	US$ (497,657)	US$ (728)	US$ (9,874)	US$ (48,641)	US$ (556,900)

(b) ***Documentos por Cobrar*** - El Grupo financia a algunos de sus clientes mejoras específicas para arrendatarios que los clientes solicitan. Al 30 de junio de 2023, 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 7.6 años. 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.

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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se determina de la siguiente manera; las pérdidas crediticias esperadas a continuación también incorporan información prospectiva.

30 de Junio de 2023	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$807,971	US$6,495,457	US$7,303,428
Reserva para pérdidas	US$ (21,001)	US$	US$ (21,001)
Valor neto en libros	US$ 786,970	US$6,495,457	US$7,282,427

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

La provisión para pérdidas por cuentas por cobrar y documentos por cobrar a arrendatarios al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, concilia la provisión inicial para pérdidas para esa provisión, de la siguiente manera:

	30 de Junio de 2023			31 de Diciembre de 2022		
	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total	Cuentas por Cobrar	Notas por Cobrar a Arrendatarios	Total
Saldo inicial	US$ 2,707,858	US$19,862	US$ 2,727,720	US$1,177,841	US$24,062	US$1,201,903
Incremento en provisión para pérdidas por préstamos reconocidos en resultados durante el período	55,809	1,139	56,948	1,588,888		1,588,888
Cuentas por cobrar canceladas durante el período conforme se dejan de cobrar[2]	(1,738,631)		(1,738,631)	(54,751)		(54,751)
Reversa de monto no utilizado [1]	(224,156)		(224,156)	(4,120)	(4,200)	(8,320)
Saldo final	US$ 800,880	US$21,001	US$ 821,881	US$2,707,858	US$19,862	US$2,727,720

(1) Para los tres y seis meses terminados Al 30 de junio de 2023, se incluyen reversiones de la provisión de pérdidas crediticias esperadas debido a la terminación de uno de los arrendamientos y a la liquidación de un contrato de arriendo con un de los inquilinos. Al 31 de diciembre de 2022 se incluyen reversiones de las perdidas esperadas por US$8,320.

(2) Corresponde al efecto de la terminación de un contrato con un arrendatario (Nota 4).

(c) ***Impuesto al Valor Agregado*** - Las ventas y compras de bienes y servicios del Grupo en Colombia, Perú y Costa Rica están sujetas al impuesto al valor agregado. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el impuesto al valor agregado por cobrar derivado de las operaciones en Colombia, Perú y Costa Rica fueron:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Colombia	US$ 5,003	US$ 15,805
Perú	2,364,784	2,246,537
Costa Rica	2,609,054	1,759,088
Total	US$4,978,841	US$4,021,430

Durante los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, el Grupo cobró US$0 y US$2,205,273 y durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2023 el Grupo cobró US$0 y US$2,844,480 respectivamente del impuesto sobre el valor agregado pendiente en Perú.

9. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

El detalle de otros activos circulantes al cierre del 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Impuestos prepagados	US$1,040,644	US$ 816,138
Prediales prepagados	175,241	
Seguros prepagados	219,036	156,907
Costo de búsqueda de ofertas	2,712	311,211
Incentivos por renta, neto	150,712	90,372
Intereses prepagados	86,663	
Otros	104,249	91,187
Total	US$1,779,257	US$1,465,815

10. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO-NETO

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y 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 2021	US$16,022	US$354,437	US$192,418	US$ 375,878	US$ 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
Altas	18,235	21,472	4,925	62,673	107,305
Bajas		(36,951)	(1,996)	(232,346)	(271,293)
Ajuste por conversión		7,089	2,330	1,065	10,484
Saldo al 30 de junio de 2023	38,360	352,577	231,147	87,317	709,401
Depreciación acumulada:					
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

(Continúa)

	Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Computadoras	Mejoras a Locales Arrendados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US$ 8,828	US$172,699	US$116,275	US$ 137,384	US$ 435,186
Altas	1,548	24,253	17,309	11,095	54,205
Bajas		(20,856)	(1,996)	(144,450)	(167,302)
Ajuste por conversión		3,265	1,524	202	5,391
Saldo al 30 de junio de 2023	10,376	179,761	133,112	4,231	327,480
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
Valor neto en libros al 31 de marzo de 2023	US$27,984	US$172,816	US$ 98,035	US$ 83,086	US$ 381,921

11. ANTICIPOS DE CONSTRUCCION

La construcción prepaga se compone de anticipos a proveedores realizados en relación con los contratos de construcción. Estos anticipos se aplicarán como una deducción de las facturas correspondientes en función del porcentaje de avance de los trabajos realizados. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo de prepago de Construcción de US$1,478,815 y US$2,382,335, respectivamente.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo obtuvo una valuación de valuadores independientes con el fin de determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Para los períodos interinos al 30 de junio de 2023 el valor razonable de las propiedades de inversión se determina con base en la última valuación más las inversiones incurridas por costos y compras de las propiedades de inversión operativas a su valor de mercado. Para los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, no se registró ganancia o pérdida por valuación de las propiedades de inversión.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 todas las propiedades de inversión están garantizando la deuda del grupo.

a. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión consistían en lo siguiente:

	VRM al 31 de Junio de 2023	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M²)	Arrendados %	Ocupados %
Banco inmobiliario:					
Colombia	US$ 19,249,440	4	101,284	n/a	n/a
Perú	7,313,514	1	20,900	n/a	n/a
Sub-total	26,562,954	5	122,184	n/a	n/a
Propiedades bajo derecho de uso:					
Perú	124,173	3	81,571	n/a	n/a
Sub-total	124,173	3	81,571	n/a	n/a
Total banco de propiedades	26,687,127	8	203,755	n/a	n/a
Propiedades bajo Desarrollo:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Perú	2,093,599	1	15,414	23.8%	0.0%
Sub-total	2,093,599	1	15,414	23.8%	0.0%
Propiedades propias:					
Perú	10,701,394	1	11,491	43.6%	43.6%
Costa Rica	6,392,213	1	14,650	0.0%	0.0%
Sub-total	17,093,607	2	26,141	19.1%	19.1%
Total Propiedades bajo desarrollo	19,187,206	3	41,555	20.9%	12.0%

(Continúa)

	VRM al 31 de Junio de 2023	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	Arrendados %	Ocupados %
Propiedades operativas:					
Propiedades bajo derecho de uso:					
Colombia	US$ 61,868,050	3	79,440	100.0%	100.0%
Sub-total	61,868,050	3	79,440	100.0%	100.0%
Propiedades con título:					
Colombia	25,893,948	3	37,191	100.0%	100.0%
Perú	87,471,765	5	93,339	100.0%	100.0%
(2) Costa Rica	235,645,694	18	218,847	98.8%	98.8%
Sub-total	349,011,407	25	349,377	99.3%	99.3%
Total propiedades operativas	410,879,457	28	428,817	99.4%	99.4%
Total propiedades operativas y bajo desarrollo	US$430,066,663	31	470,372	92.5%	91.7%
Total	US$456,753,790	39	674,127	n/a	n/a

	VRM al 31 de Diciembre de 2022	Núm. De Edificios [1]	ARA [1] (M^2)	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
	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	US$418,743,819	31	481,955	92.9%	84.0%
Total	US$448,808,634	40	701,337	n/a	n/a

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

(2) Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las propiedades en operación en Costa Rica incluyen alquiler de patios y terrenos de 48,428 metros cuadrados para el uso de estacionamiento de remolques y almacenamiento al aire libre. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los terrenos y patios arrendados tienen un valor razonable de US$5,382,126 y US$5,945,450, respectivamente con una tasa de capitalización promedio ponderada del 7.91 por ciento. El área neta de alquiler (ANA) incluida en la tabla anterior excluye el área neta de rentable de patios o terrenos.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo de las propiedades de inversión incluía activos de nivelación de rentas por US$12,031,960 y US$12,471,324, 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

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

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

b. La conciliación de las propiedades de inversión para los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

		30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
	Saldo inicial	US$448,808,634	US$428,275,741
(i)	Disposición de propiedades de inversión		(9,273,000)
	Transferencia a activo para la venta	(19,051,459)	
	Construcción	10,164,682	42,641,103
	Costo de financiamiento	440,710	1,454,262
	Comisiones por arrendamiento	495,837	986,354
	Nivelación de rentas	(148,308)	2,464,385
	Ganancia sobre valuación de propiedades de inversión		3,525,692
	Ajuste por conversión de moneda funcional	16,043,694	(21,265,903)
	Saldo final	US$456,753,790	US$448,808,634

(i) Durante el período 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 97,000 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.

Venta de Propiedades de Inversión - La siguiente tabla muestra el resumen de la disposición de las propiedades de inversión por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Transferencia activo para la venta:		
Número de edificios operativos	1	
Área neta rentable (metros cuadrados)	26,850	
Precio de Venta negociado	US$19,051,459	US$
Estimado de ingresos a recibir	US$18,802,080	US$
Ganancia estimada en venta	US$	US$
Disposiciones a terceros:		
Número de edificios operativos		1
Área neta rentable (metros cuadrados)		4,508
Venta neta	US$	US$4,887,976
Pérdida en la venta	US$	US$ 87,916

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 por US$1,600,000 se recibió el 24 de abril de 2023, y la propiedad fue transferida al comprador ese mismo día y registró una ganancia, neta de costos de cierre, de US$1,022,853.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el terreno de 19.003 SM y su respectiva obra de infraestructura se presenta como inventario de terrenos dentro del activo, con un valor de US$2,977,147.

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial	US$2,977,147	US$2,977,147
Venta	(2,977,147)	
Saldo final	US$	US$2,977,147

14. ACTIVO MANTENIDO PARA LA VENTA

A fines de junio del 2023, el Grupo aprobó el plan para vender su propiedad de inversión en Latam Parque Logístico Calle 80, a un tercero. Dado que el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual y se determina que la venta es altamente probable, el Grupo reclasificó los activos y pasivos asociados como mantenidos para la venta. Se espera que la venta se cierre en el tercer trimestre del año fiscal 2023.

Los activos y pasivos mantenidos para la venta asociados con Latam Parque Logístico Calle 80 al 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Al 30 de Junio de 2023
Propiedad de inversión	US$19,051,459
Total activo mantenido para la venta	US$19,051,459
Deuda a Largo plazo	US$ 7,775,240
Total pasivo mantenido para la venta	US$ 7,775,240

15. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

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

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Cuentas por pagar a proveedores	US$ 2,607,756	US$ 1,875,979
Impuesto al valor agregado	318,659	288,339
Servicios profesionales	73,775	268,939
Impuesto por pagar	922,803	684,487
Retención del contrato de construcción	2,920,479	3,001,433
Intereses y otros costos de financiamiento	2,393,658	2,746,142

(Continúa)

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Beneficios a empleados y otras obligaciones	US$ 446,433	US$ 307,673
Costos de cierre propiedades de inversión	249,380	
Comisiones por arrendamiento	472,635	149,838
Costos de desarrollo	181,367	2,411,190
Adelantos de renta	144,869	220,000
Otros	277,530	83,700
Total	US$11,009,344	US$12,037,720

16. ARRENDAMIENTO

Pasivo por Arrendamiento de Oficinas - El Grupo tiene sus espacios de oficinas arrendados en los cuales el Grupo es el arrendatario y principalmente califican como arrendamientos operativos, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado restante de 3.2 años al 30 de junio de 2023.

La siguiente tabla resume los pagos mínimos de alquiler fijos y futuros, excluyendo los costos variables para los que el arrendamiento ha comenzado el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022:

En Dólares de los Estados Unidos de América	30 de Junio de 2023
2023 (seis meses)	US$ 38,032
2024	78,744
2025	81,997
2026	40,524
2027	1,618
Total de pagos de rentas no descontados	240,915
Menos: Interés atribuido	(18,672)
Total de pasivo por arrendamiento	US$222,243

En Dólares de los Estados Unidos de América	31 de Diciembre de 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

El plazo de arrendamiento promedio ponderado restante fue de 3,2 y 2,6 años al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente. El Grupo no incluye opciones de renovación en el plazo de arrendamiento para calcular el pasivo por arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de que ejercerá la opción, o el arrendatario tenga la única capacidad de ejercer la opción. La tasa de

endeudamiento incremental fue 7.1 por ciento al 30 de junio de 2023. 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 Marzo de 2023
Costa Rica	3.0 años	2.8 años
Perú	7.0 años	0.0 años
Colombia	5.0 años	3.6 años
Promedio ponderado	4.0 años	3.2 años

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 2021	US$ 145,335	US$ 194,385	US$ 112,740	US$ 452,460
Altas			148,326	148,326
Bajas			(112,740)	(112,740)
Ajuste por conversión de moneda funcional			(30,321)	(30,321)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	145,335	194,385	118,005	457,725
Altas	115,100			115,100
Bajas	(145,335)	(194,385)		(339,720)
Ajuste por conversión de moneda funcional			17,425	17,425
Saldo al 30 de junio de 2023	115,100		135,430	250,530
Depreciación acumulada:				
Saldo al 31 de diciembre de 2021	94,039	134,219	89,079	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
Altas	9,592	4,628	12,779	26,999
Bajas	(145,335)	(166,616)		(311,951)
Ajuste por conversión de moneda funcional			3,947	3,947
Saldo al 30 de junio de 2023	9,592		36,726	46,318
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2022	US$	US$ 32,397	US$ 98,005	US$ 130,402
Valor neto en libros al 31 de marzo de 2023	US$ 105,508	US$	US$ 98,704	US$ 204,212

17. DEUDA

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la deuda del Grupo consistió en lo siguiente:

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 30 de Junio de 2023	Capacidad de Crédito Restante al 30 de Junio de 2023	Monto Pendiente al 30 de Junio de 2023	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2022
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa				US$ 30,411,676
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa				11,355,244
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa				4,856,716
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 441.991 bps, no min. tasa				10,731,686
(1)	Banco Davivienda Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 435.091 bps, no min. tasa				3,865,901
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 432 bps, no min. tasa				2,218,382
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 440 bps, no min. tasa				3,034,137
(2)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		US Prime Tasa + 110 bps, no min. tasa				972,476
(1)	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Refinanciado		3Mo SOFR + 439 bps, no min. tasa				6,562,983
	BAC Credomatic, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Jul 1, 2036	US$27,498,794	3Mo SOFR + 378 bps, no min. tasa		US$ 6,044,001	US$42,005,999	34,997,899
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Apr 30, 2048		1st año: 5.90% fijo 2nd año: 6.20% Fijo Restor: 3Mes SOFR + 140 bps			66,306,742	
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Apr 30, 2048		1st año: 5.90% fijo 2nd año: 6.20% fijo Restor: 3Mes SOFR + 140 bps	US$ 480,000		18,446,318	
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Apr 30, 2048		1st año: 5.90% fijo 2nd año: 6.20% fijo Restor: 3Mes SOFR + 140 bps		411,854	14,905,018	
(1)	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Mortgage Loan	Apr 30, 2048		1st año: 6.40% Fijo 2nd año: 7.33% fijo Resto: 3Mes-SOFR + 280 bps	140,485		6,974,694	

(Continúa)

	Institución Financiera	País	Moneda	Tipo	Expiración	Pago Final al Vencimiento	Tasa de Interés Anual	Efectivo Restringido al 30 de Junio de 2023	Capacidad de Crédito Restante al 30 de Junio de 2023	Monto Pendiente al 30 de Junio de 2023	Monto Pendiente al 31 de Diciembre de 2022
(1)	Banco Promerica de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ago 18, 2036		US Prime Tasa + 275 bps, no min. tasa				US$ 6,697,365
	Banco Nacional de Costa Rica, S.A.	Costa Rica	US$	Hipoteca	Ene 26, 2035		US Prime Tasa + 289.93 bps, no min. tasa			US$ 7,450,440	7,583,783
(4)	International Finance Corporation Tranche 1	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2028	US$ 6,865,611	6Mo LIBOR + 425 bps, no min. tasa			20,568,963	21,671,047
(4)	International Finance Corporation Tranche 2	Perú	US$	Hipoteca	Jul 15, 2030	4,013,110	6Mo LIBOR + 525 bps no min. tasa	US$ 613,834	US$10,292,677	14,457,468	15,009,719
(1)	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	May 1, 2036	10,234,801	IBR + 327 bps no min. tasa			21,183,604	18,688,521
	Bancolombia, S.A.	Colombia	COP	Arrendamiento Financiero	May 31, 2036	4,246,913	IBR + 365 bps no min. tasa			17,192,417	15,145,128
(3)	ITAU Corpbanca Colombia, S.A.	Colombia	COP	Hipoteca	Para la venta		IBR + 447 bps no min. tasa				7,047,004
(5)	Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch	Panamá	US$	Crédito Puente	Pagado		SOFR + 600 bps, no min tasa				US$ 15,000,000
	Total					US$52,859,229		US$1,234,319	US$16,748,532	US$229,491,663	US$215,849,667
	Costo de financiamiento acumulado en deuda a largo plazo									US$ 2,470,686	US$ 2,823,170
	Costo de emisión de deuda, neto									(1,228,438)	(1,033,028)
	Total de la deuda									230,733,911	217,639,809
	Menos: Costo de financiamiento acumulado actual									(2,393,658)	(2,746,143)
	Menos: Porción circulante de deuda a largo plazo									(7,242,606)	(23,576,982)
	Total de la deuda a largo plazo									US$221,097,647	US$191,316,684

(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$9,270,459) 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.

El 28 de abril de 2023, el Grupo refinanció la deuda pendiente con Davivienda de Costa Rica (US$60,269,136) y Promerica de Costa Rica S.A. (US$6,613,114) y cuatro de sus deudas con BAC Credomatic por (US$12,612,703) con créditos hipotecarios denominados en dólares estadounidenses con el Banco Nacional de Costa Rica por un monto total de US$107,353,410. Los nuevos préstamos hipotecarios tienen un plazo de amortización de 25 años y una tasa de interés fija promedio ponderada del 5,9% el primer año, del 6,3% el segundo año y un tasa variable a partir del tercer año una tasa media ponderado a de 146,5 puntos básicos sobre SOFR de 3 meses. La cancelación de los costos de financiamiento diferidos debido a la extinción de las instalaciones fue de US$30,232 y pago por penalidades por pago anticipado de US$1,552,683.

(2) ***Nuevos* Créditos y arrendamientos financieros:** 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. Este crédito fue repagado el 31 de octubre del 2022 con la venta de la propiedad de inversión.

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 vence el 23 de junio del 2032 con amortizaciones mensuales hasta su vencimiento. El préstamo devenga intereses anuales con base a la tasa Prime más 110 puntos base y no tiene tasa piso. Al 30 de junio de 2023, el préstamo se desembolsó en su totalidad y posteriormente se refinanció con el nuevo préstamo hipotecario con el Banco Nacional de Costa Rica.

(3) ***Transferencia de deuda por venta de activo*:** El 28 de junio de 2023, el Grupo firmó un Contrato de Compraventa para la venta del edificio 500 en LatAm Parque Logístico Calle 80 en Colombia. Al 30 de junio de 2023, el edificio 500 tenía un saldo de deuda pendiente de pago de COP$33,163 millones (US$7,912,260 no incluye US$137,020 de costos financieros amortizados) con Itau Corpbanca Colombia, S.A que fue reclasificado a deuda mantenida para la venta.

(4) ***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 junio 2023 y al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Grupo cuenta con efectivo restringido en dólares estadounidenses por US$613,834 y US$1,205,162, respectivamente, en las cuentas de garantía en efectivo.

(5) ***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. En marzo del 2023, el Grupo logró extender por segunda vez el crédito puente hasta marzo del 2024- la tasa de interés pactada es de SOFR más 600 puntos base. El créditro fue pagado completamente en mayo del 2023.

(6) ***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.

(7) ***Efectivo Restringido*** - Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023:

	Préstamo Hipotecario	Arrendamiento Financiero	Total	Intereses	Pago de Servicio de Deuda
Vencimiento:					
2023 (6 meses)	US$ 2,763,268	US$ 473,545	US$ 3,236,813	US$ 10,800,896	US$ 14,037,709
2024	7,170,435	1,011,117	8,181,552	20,041,972	28,223,524
2025	8,133,437	1,098,866	9,232,303	16,815,427	26,047,730
2026	8,976,934	1,190,976	10,167,910	14,818,787	24,986,697
2027	9,681,159	1,287,875	10,969,034	13,661,570	24,630,604
En adelante	154,390,409	33,313,642	187,704,051	90,134,461	277,838,512
Total	US$191,115,642	US$38,376,021	US$229,491,663	US$166,273,113	US$395,764,776

Costo de Financiamiento - El siguiente cuadro resume el promedio ponderado de la tasa de interés efectiva neta por tipo de instrumento de financiamiento al 30 de junio de 2023 y al 31 diciembre de 2022:

	30 de Junio de 2023		31 de Diciembre de 2022	
	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente	Tasa de Interés Promedio Ponderada (1)	Monto Pendiente
Préstamo hipotecario	7.4%	US$191,115,642	8.4%	US$167,019,018
Préstamo puente			10.7%	15,000,000
Arrendamiento financiero	16.9%	38,376,021	14.0%	33,833,649
Total	8.9%	US$229,491,663	9.4%	US$215,852,667

(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 tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Gasto bruto por intereses	US$5,711,908	US$3,362,455	US$11,255,556	US$6,256,888
Comisiones de compromiso brutas	39,027	57,886	77,805	120,511
Costo de amortización de emisión de deuda	65,173	111,856	108,402	237,001
Total del costo de financiamiento antes de la capitalización	5,816,108	3,532,197	11,441,763	6,614,400
Montos capitalizados en propiedades de inversión	(102,295)	(270,720)	(400,710)	(503,202)
Costo neto de financiamiento	US$5,713,813	US$3,261,477	US$11,001,053	US$6,111,198
Comisiones de compromiso brutas	US$5,444,455	US$2,750,435	US$11,779,772	US$5,939,595

Conciliación de Deuda - La conciliación de deuda al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial	US$191,316,684	US$165,373,887
Préstamos de deuda bancaria garantizada	113,971,395	44,217,867
Pagos de deuda bancaria garantizada	(98,400,674)	(13,335,183)

(Continúa)

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Transferencia de deuda por pasivo mantenido para la venta	US$ (7,775,210)	
Intereses devengados a largo plazo		US$ (9,732)
Costo por préstamo incurrido	(394,686)	(41,550)
Amortización de costo financiero diferido	89,588	278,556
Perdida por refinanciamiento de deuda	30,321	2,457,840
Cambio en la porción circulante de la deuda a largo plazo	16,334,376	(122,271)
Ajuste por conversión	5,925,853	(7,502,730)
Saldo final	US$221,097,647	US$191,316,684

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

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Grupo se encontraba en cumplimiento con todas sus obligaciones por los préstamos.

18. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

El Grupo mantiene depósitos en garantía en efectivo de algunos arrendatarios. Los depósitos en garantía del arrendatario se pueden utilizar para recuperar daño causado por el arrendatario a la propiedad. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el balance de los depósitos en garantía es de US$1,898,765 y US$1,706,959, respectivamente.

19. 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.

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

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

En la conversión de la Compañía de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, Latam Logistic Properties, S.A. convirtió las ochenta y siete (87) Cuotas Clase-A en circulación, ocho (8) Cuotas Clase-B y las cinco (5) Cuotas Clase-C Cuotas a 168,142,740 acciones ordinarias de iguales derechos a un valor nominal de US$1,00 por acción.

El 2 de enero de 2021, los accionistas de Latam Logistic Properties autorizaron acciones ordinarias por un total de 300.000.000 con un valor nominal de US$1,00 por acción. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el total de acciones ordinarias en circulación y pagadas fue de 168,142,740 respectivamente.

20. 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 tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 fueron las mismas, como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Ganancia (pérdida) básica y diluida por acción	US$ (0.0239878)	US$ (0.0004283)	US$ 0.0121818	US$ (0.0008847)
Utilidad (pérdida) neta atribuida a accionistas comunes del grupo	US$ (4,033,380)	US$ (72,011)	US$ 2,048,289	US$ (148,749)
Ganancia (pérdida) básica y diluida por acción	168,142,740	168,142,740	168,142,740	168,142,740

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

21. 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Socio	País	Participación Porcentaje		Participación no Controlada	
		30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
LatAm Parque Logístico Coyol II	Costa Rica	50.0%	50.0%	US$ 4,831,225	US$ 8,351,546
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Costa Rica	23.8%	23.8%	26,104,207	24,132,846
Parque Logístico Callao	Perú	50.0%	50.0%	1,785,002	799,748
				US$32,720,434	US$32,284,140

Durante los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y al 31 de marzo de 2022 las entidades de vehículos especiales pagaron a los socios no controlados distribuciones tal como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Latam Parque Logístico Coyol II	US$3,675,055	US$350,000	US$3,675,055	US$ 350,000
LatAm Parque Logístico San José - Verbena	847,881	304,261	847,881	754,231
Total distributions paid to non-controlling partners	US$4,522,936	US$654,261	US$4,522,936	US$1,104,231

Durante los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 las entidades de vehículos especiales recibieron contribuciones por los socios no controlados tal como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Parque Logístico Callao	US$500,000		US$1,000,000	
Total distributions paid to non-controlling partners	US$500,000	US$	US$1,000,000	US$

Totalizando la información financiera de las partes no controladas, el total de activos y de pasivos no controlados Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se describen a continuación:

	Al 30 de Junio de 2023		
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Parque Logístico Callao
Caja	US$ 960,536	US$ 1,298,165	US$ 987,226
Cuentas por cobrar	31,021	6,839,856	427,928
Otros activos	48,547	637,756	1,918
Anticipos de construcción		662,257	101,626
Propiedades de Inversión	30,551,335	70,382,503	2,260,346
Activos fijos		21,556	4,330
Impuestos diferidos			33,157
Efectivo restringido	480,000		
Total activos	32,071,439	79,842,093	3,816,531
Cuentas pagar y gastos acumulados	462,268	1,085,837	170,120
Deudas con partes relacionadas		28,252	25,013
Deuda largo plazo	18,385,570	41,953,199	
Depósitos en garantía	195,000	336,145	51,394
Impuestos diferidos	3,366,151	2,246,256	
Total pasivos	22,408,989	45,649,689	246,527
Capital atribuible a los socios	US$ 4,831,225	US$ 8,088,197	US$1,785,002
Interés no controlado	US$ 4,831,225	US$26,104,207	US$1,785,002

	Al 31 de Diciembre de 2022		
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	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

(Continúa)

	Al 31 de Diciembre de 2022		
	LatAm Parque Logístico Coyol II	LatAm Parque Logístico San José - Verbena	Parque Logístico Callao
Terrenos para la venta		US$ 2,996,471	
Activos fijos		3,795	
Impuestos diferidos			US$ 34,639
Efectivo restringido	US$ 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$ 799,748
Interés no controlado	US$ 8,351,546	US$24,132,847	US$ 799,748

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, las ganancias netas atribuibles a las no controladoras fueron las siguientes:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Ganancias(pérdidas) netas atribuidas a participaciones no controladas:				
LatAm Parque Logistico Coyol II	US$(272,120)	US$98,168	US$ 154,735	US$ 88,830
LatAm Parque Logistico San Jose - Verbena	688,030	2,438	2,819,240	(55,945)
LatAm Lagunilla Industrial Park		3,972		11,733
Parque Logístico Callao	(14,430)	(6,844)	(14,745)	(11,632)
	US$ 401,480	US$97,734	US$2,959,230	US$ 32,986

22. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos consisten en lo siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Costos de personal	US$ 692,258	US$ 902,011	US$1,360,248	US$1,670,373
Servicios y honorarios profesionales	205,077	267,282	381,475	441,958
Gastos de oficina	109,087	88,815	197,747	179,149
Cargos por servicios bancarios	13,467	13,879	23,554	24,794
Otros	143,910	94,109	265,953	231,552
Total	US$1,163,799	US$1,366,096	US$2,228,977	US$2,547,826

23. OTROS GASTOS

Otros gastos consisten en lo siguiente:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Comisión por supervisión de la deuda		US$ 1,870	US$ 21,260	US$ 23,764
Otros costos por aumento de deuda	US$ 14,113	11,035	17,412	11,035
Costos de crecimiento	50,000	(17,524)	50,000	5,643
Costos de búsqueda de negociación fallidos	3,341	1,050	5,074	56,383
Costos de cierre venta de edificio	240,122		240,122	
Pérdida por disposición de activos fijos	883	15	83,348	28,930
Otros	(12,967)	(90,025)		9,975
Total	US$295,492	US$(93,579)	US$417,216	US$135,730

24. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Impuesto Incurrido - El impuesto incurrido se determina sobre la base de las leyes fiscales vigentes en cada país donde opera el Grupo. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las tasas fiscales aplicadas por las subsidiarias eran las siguientes:

		Al 30 de Junio de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
	Costa Rica	30%	30%
(1)	Colombia	35%	35%
	Perú	29.5%	29.5%

(1) En diciembre del 2022 el gobierno de Colombia incrementó la tasa de impuestos para el año fiscal 2022 del 31.0 por ciento al 35.0 por ciento y la tasa aplicada a las ganancias de capital al vender propiedades de inversión conservadas por más de 2 años se incrementó del 10 al 15 por ciento.

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, la tasa impositiva fiscal efectiva ponderada para el Grupo se construye como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Gasto por impuestos corrientes (beneficio)	US$3,733,649	US$(1,563,929)	US$ 3,814,711	US$(1,628,952)
Gasto por impuestos diferidos (beneficio)	1,038,758	3,382,528	(7,340,517)	4,102,496
Total gastos por impuestos (beneficio)	US$4,772,407	US$ 1,818,599	US$(3,525,806)	US$ 2,473,544

El gasto por impuesto a las ganancias incluye las retenciones que resultan del reconocimiento de las tarifas intragrupo entre países. Durante los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, el Grupo reconoció gastos de retención de impuestos en el gasto por impuestos a las ganancias corriente de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Gasto por impuesto corriente (beneficio)	US$1,178,607	US$(1,584,840)	US$1,248,695	US$(1,670,662)
Intra-group impuesto retenido	2,555,042	20,881	2,566,016	41,710
Total	US$3,733,649	US$(1,563,929)	US$3,814,711	US$(1,628,952)

El gasto por impuesto a las ganancias por los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, se puede conciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de 2023									
	Colombia	%	Perú	%	Costa Rica	%	Panamá Holding Compañías	%	Total	%
Beneficio antes de impuestos	US$(247,023)		US$1,044,525		US$ 724,826		US$(381,821)		US$1,140,507	
Impuesto calculado a las tasas impositivas nacionales aplicables a las ganancias en cada país	US$ (86,458)	35.0%	US$ 308,135	29.5%	US$ 217,448	30.0%	US$ (95,456)	25.0%	US$ 343,669	30.1%
Gasto / (Beneficio) por impuesto de renta corriente:										
Efecto fiscal sobre:										
Transacciones intercompañía dentro del grupo	(20,205)	8.2%	(2,108)	-0.2%	66,721	9.2%	324	-0.1%	44,732	3.9%
Ajuste por cambio de moneda de US$ a moneda local	45,747	-18.5%	292,034	28.0%	1,775,564	245.0%			2,113,345	185.3%
Ingresos no sujetos a impuestos					14,230	2.0%	(32,483)	8.5%	(18,253)	-1.6%
Gastos no sujetos a impuestos	6,119	-2.5%	1,466	0.1%	(12,993)	-1.8%	127,615	-33.4%	122,207	10.7%
Depreciación fiscal	(229,917)	93.1%	(170,175)	-16.3%	(470,297)	-64.9%			(870,389)	-76.3%
Cambios en propiedades de inversión para efectos fiscales			(85,201)	-8.2%	(148,935)	-20.5%			(234,136)	-20.5%
Cambio en nivelación de rentas			18,859	1.8%	(214,465)	-29.6%			(195,606)	-17.2%
Cambios en activos y pasivos corrientes	(27,031)	10.9%	1,064	0.1%	(100,995)	-13.9%			(126,962)	-11.1%
Gasto por Impuestos corriente (beneficio)	US$(311,745)	126.2%	US$ 364,074	34.9%	US$1,126,278	155.4%	US$	0.0%	US$1,178,607	103.3%
Efecto fiscal sobre las diferencias temporales	US$ 8,773	-3.6%	US$ (19,925)	-1.9%	US$ 315,460	43.5%			US$ 304,308	26.7%
Cambios en pérdidas operativas netas y reservas	33,011	-13.4%	(379,641)	-36.3%	(37,057)	-5.1%			(383,687)	-33.6%
Efecto impositivo en la conversión del valor justo de mercado de las propiedades de inversión de US$ a moneda local			(639,297)	-61.2%	498,449	68.8%			(140,848)	-12.3%
Efecto impositivo en cambios de las propiedades de inversión para fines fiscales	384,375	-155.61%	255,378	24.4%	619,232	85.4%			1,258,985	110.4%
Total gasto impuesto sobre la renta (Beneficio)	US$ 114,414	-46.3%	US$ (419,411)	-40.2%	US$2,522,362	348.0%	US$	0.0%	US$2,217,365	194.4%
Retención de impuestos Intra-grupo	US$ 10,694		US$ (2,074)		US$2,546,422		US$		US$2,555,042	
Total	US$ 125,108	-50.6%	US$ (421,485)	-40.4%	US$5,068,784	699.3%	US$	0.0%	US$4,772,407	418.4%

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio de 2022									
	Colombia	%	Perú	%	Costa Rica	%	Panamá Holding Compañías	%	Total	%
Beneficio antes de impuestos	US$ 34,985		US$ 959,400		US$ 946,575		US$(96,639)		US$ 1,844,321	
Impuesto calculado a las tasas impositivas nacionales aplicables a las ganancias en cada país	US$ 10,845	31.0%	US$ 283,023	29.5%	US$ 283,973	30.0%	US$(24,160)	25.0%	US$ 553,681	30.0%
Gasto / (Beneficio) por impuesto de renta corriente:										
Efecto fiscal sobre:										
Transacciones intercompañía dentro del grupo	93,173	266.3%	97,132	10.1%	111,531	11.8%	25,391	-26.3%	327,227	17.7%
Ajuste por cambio de moneda de US$ a moneda local	(112,838)	-322.5%	(240,096)	-25.0%	(1,044,486)	-110.3%			(1,397,420)	-75.8%
Ingresos no sujetos a impuestos					(20,716)	-2.2%	(43,940)	45.5%	(64,656)	-3.5%
Gastos no sujetos a impuestos	445	1.3%	12,760	1.3%	8,879	0.9%	42,709	-44.2%	64,793	3.5%
Impuestos atribuibles a la venta de activos					22,754	2.4%			22,754	1.2%
Depreciación fiscal	(44,855)	-128.2%	(151,281)	-15.8%	(449,193)	-47.5%			(645,329)	-35.0%
Cambios en propiedades de inversión para efectos fiscales			(59,850)	-6.2%	(35,353)	-3.7%			(95,203)	-5.2%
Cambio en nivelación de rentas			(34,244)	-3.6%	(172,094)	-18.2%			(206,338)	-11.2%
Cambios en activos y pasivos corrientes	(66,369)	-189.7%	(22,707)	-2.4%	(55,243)	-5.8%			(144,319)	-7.8%
Gasto por Impuestos corriente (Beneficio)	US$(119,599)	-341.9%	US$(115,263)	-12.0%	US$(1,349,948)	-142.6%	US$	0.0%	US$(1,584,810)	-85.9%
Efecto fiscal sobre las diferencias temporales	US$ (55,775)	-159.4%	US$ 59,814	6.2%	US$ 277,910	24.1%			US$ 231,949	12.6%
Cambios en pérdidas operativas netas y reservas	39,120	111.8%	110,946	11.6%	366,907	38.8%			516,973	28.0%
Efecto impositivo en la conversión del valor justo de mercado de las propiedades de inversión de US$ a moneda local			287,934	30.0%	1,646,794	174.0%			1,934,728	104.9%
Efecto impositivo en cambios de las propiedades de inversión para fines fiscales	37,316	106.7%	203,979	21.3%	457,583	48.3%			698,878	37.9%
Total gasto impuesto sobre la renta (Beneficio)	US$ (98,938)	-282.8%	US$ 547,410	57.1%	US$ 1,349,246	142.5%	US$	0.0%	US$ 1,797,718	97.5%
Retención de impuestos Intra-grupo	US$ 12,250		US$ 5,146		US$ 3,485		US$		US$ 20,881	
Total	US$ (86,688)	-247.8%	US$ 552,556	57.6%	US$ 1,352,731	699.3%	US$	0.0%	US$ 1,818,599	98.6%

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2023									
	Colombia	%	Perú	%	Costa Rica	%	Panamá Holding Compañías	%	Total	%
Beneficio antes de impuestos	US$(512,704)		US$ 1,877,490		US$ 903,757		US$(786,830)		US$ 1,481,713	
Impuesto calculado a las tasas impositivas Nacionales aplicables a las ganancias en cada país	US$(179,446)	35.0%	US$ 553,860	29.5%	US$ 271,127	30.0%	US$ (84,107)	25.0%	US$ 448,833	30.3%
Gasto / (Beneficio) por impuesto de renta corriente:										
Efecto fiscal sobre:										
Transacciones intercompañía dentro del grupo	(16,627)	3.2%	322	0.0%	168,064	18.6%	7,124	-0.9%	158,883	10.7%
Ajuste por Cambio de moneda de US$ a moneda local	55,226	-10.8%	444,952	23.7%	1,659,721	183.6%			2,159,899	145.8%
Ingresos no sujetos a impuestos					6,844	0.8%	(78,622)	10.0%	(71,778)	-4.8%
Gastos no sujetos a impuestos	12,330	-2.4%	446	0.0%	10,172	1.1%	268,206	-34.1%	291,154	19.6%
Baja en cuentas por cobrar					519,862	57.5%			519,862	35.1%
Depreciación fiscal	(305,445)	59.6%	(337,873)	-18.0%	(782,364)	-86.6%			(1,425,682)	-96.2%
Cambios en propiedades de inversión para efectos fiscales			(148,361)	-7.9%	(154,264)	-17.1%			(302,625)	-20.4%
Cambio en nivelación de rentas			55,112	2.9%	62,406	6.9%			117,518	7.9%
Cambios en activos y pasivos corrientes	(29,657)	5.8%	76,465	4.1%	(694,177)	-76.8%			(647,369)	-43.7%
Gasto por Impuestos corriente (Beneficio)	US$(463,619)	90.4%	US$ 644,923	34.4%	US$ 1,067,391	118.1%	US$	0.0%	US$ 1,248,695	84.3%
Efecto fiscal sobre las diferencias temporales	US$(260,952)	-50.9%	US$ (131,715)	-7.0%	US$ 631,469	69.9%			US$ 238,802	16.1%
Cambios en pérdidas operativas netas y reservas	84,070	-16.4%	(631,183)	-33.6%	(325,005)	-36.0%			(872,118)	-58.9%
Efecto impositivo en la conversión del valor justo de mercado de las propiedades de inversión de US$ a moneda local			(935,866)	-49.8%	(4,570,804)	-505.8%			(5,506,670)	371.6%
Efecto impositivo en cambios de las propiedades de inversión para fines fiscales	695,597	-135.7%	486,235	25.9%	936,628	103.6%			2,118,460	143.0%
Cambio en el tratamiento de nivelación de rentas			(1,101,827)	-58.7%	(2,217,164)	-245.3%			(3,318,991)	-224.0%
Total gasto impuesto sobre la renta (Beneficio)	US$ 55,096	-10.7%	US$(1,669,443)	-88.9%	US$(4,477,485)	-495.4%	US$	0.0%	US$(6,091,822)	-411.1%
Retención de impuestos Intra-grupo	US$ 19,594		US$		US$ 2,546,422		US$		US$ 2,566,016	
Total	US$ 74,690	-14.6%	US$(1,669,433)	-88.9%	US$(1,931,063)	-213.7%	US$	0.0%	US$(3,525,806)	-238.0%

	Por los seis meses terminados al 30 de junio 2022									
	Colombia		Perú		Costa Rica		Panamá Holding Compañías		Total	
Beneficio antes de impuestos	US$(646,613)		US$2,630,327		US$ 1,155,133		US$(433,066)		US$ 2,357,781	
Impuesto calculado a las tasas impositivas nacionales aplicables a las ganancias en cada país	US$(196,630)	31.0%	US$ 666,796	29.5%	US$ 346,540	30.0%	US$(108,267)	25.0%	US$ 711,439	30.2%
Gasto / (Beneficio) por impuesto de renta corriente:										
Efecto fiscal sobre:										
Transacciones intercompañía dentro del grupo	127,149	-20.4%	105,841	4.7%	220,474	19.1%	36,197	-8.4%	489,661	20.8%
Ajuste por Cambio de moneda de US$ a moneda local	(116,550)	18.7%	288,240	12.8%	(1,994,837)	-172.7%			(1,1823,147)	-77.3%
Ingresos no sujetos a impuestos					(25,759)	-2.2%	(78,622)	18.2%	(104,381)	-4.4%
Gastos no sujetos a impuestos	11,041	-1.8%	17,606	0.8%	11,067	1.0%	150,692	-34.8%	190,406	8.1%
Baja en cuentas por cobrar					169,246				169,246	7.2%
Depreciación fiscal	(116,536)	18.7%	(275,012)	-12.2%	(680,491)	-58.9%			(1,072,039)	-45.5%
Cambios en propiedades de inversión para efectos fiscales			(154,148)	-6.8%	(54,258)	-4.7%			(208,676)	-8.9%
Cambio en nivelación de rentas			(134,049)	-5.9%	(233,248)	-20.2%			(367,297)	-15.6%
Cambios en activos y pasivos corrientes	(77,233)	12.4%	(33,922)	-1.5%	455,181	39.4%			344,126	14.6%
Gasto por Impuestos corriente (Beneficio)	US$(365,759)	58.6%	US$ 481,452	21.3%	US$(1,786,355)	-154.6%	US$	0.0%	US$(1,670,662)	-70.9%
Efecto fiscal sobre las diferencias temporales	US$ 54,290	-8.7%	US$ 172,548	7.6%	US$ (222,260)	-19.2%			US$ 4,578	0.2%
Cambios en pérdidas operativas netas y reservas	58,986	-9.4%	(486,691)	-21.5%	355,567	30.8%			(72,138)	-3.1%
Efecto impositivo en la conversión del valor justo de mercado de las propiedades de inversión de US$ a moneda local			(820,262)	-36.3%	4,026,866	348.6%			3,206,604	136.0%
Efecto impositivo en cambios de las propiedades de inversión para fines fiscales					(145,500)	-12.6%			(145,500)	-6.2%
Cambio en el tratamiento de nivelación de rentas	(10,236)	1.6%	422,008	18.7%	697,180	60.4%			1,108,952	47.0%
Total gasto impuesto sobre la renta (Beneficio)	US$(262,719)	42.1%	US$ (230,945)	-10.2%	US$ 2,925,498	253.3%	US$	0.0%	US$ 2,431,834	103.1%
Retención de impuestos Intra-grupo	US$ 23,029		US$ 9,047		US$ 9,635		US$		US$ 41,710	
Total	US$(239,691)	38.4%	US$ (221,898)	-9.8%	US$ 2,935,133	254.1%	US$	0.0%	US$ 2,473,544	104.9%

Impuesto Diferido - Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha reconocido impuesto diferido pasivo por la diferencia temporal generada en las propiedades de inversión valuadas a su valor razonable, las pérdidas fiscales y otras diferencias temporales.

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

	30 de Junio de 2023	**31 de Diciembre de 2022**
Saldo al principio del período	US$193,436	US$ 606,183
Beneficios a empleados	(6,820)	(425,300)
Pérdida operativa neta y gastos pre-operativos	349,252	243,677
Reserva por pérdidas operativas	(247,053)	(209,742)
Otros activos y pasivos acumulados	(11,337)	(6,976)
Ajuste por conversión	1,742	(14,406)
Saldo al final del período	US$279,220	US$ 193,436

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

	30 de Junio de 2023	**31 de Diciembre de 2022**
Saldo al principio del período	US$38,354,800	US$39,309,967
Impuesto atribuible al cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(3,371,177)	(6,914)
Impuesto reversado en venta de propiedades de inversión	(39,705)	(306,831)
Beneficio a empleados	(1,374)	4,579
Otros activos y pasivos acumulados		(259,640)
Cambio en diferencias temporales por ajustes	(3,318,991)	
Pérdidas operativas netas e intereses diferidos del período	334,537	(82,021)
Cambio en pérdidas operativas y reservas	(853,978)	
Ajuste por conversión a moneda de presentación	171,836	(304,340)
Saldo al final del período	US$31,275,948	US$38,354,800

Pérdidas fiscales Operativas e Intereses Diferidos (Perú) - Al 30 de junio de 2023, el Grupo tenía aproximadamente US$279,220 y US$31,275,948 por pasivos por impuestos diferidos. Estos activos diferidos netos incluyen aproximadamente US$2,071,962 relacionados con pérdidas operativas netas que se pueden utilizar para compensar la utilidad gravable en los períodos futuros y reducir los impuestos sobre la renta del Grupo pagaderos en períodos futuros.

Al 30 de junio de 2023, 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$3,773,934 sobre los activos por impuestos diferidos relacionados con estas pérdidas por amortizar.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo tiene pérdidas operativas netas (PON) de Impuestos a las ganancias por US$5,845,899, que vencen en varias fechas desde el 2023 hasta el 2032 de la siguiente manera:

Vencimientos	Colombia	Perú	Costa Rica	Total
Año 2023		US$ 234,253		US$ 234,253
Año 2024		1,301,313	US$ 179,922	1,481,235
Año 2025		846,895	608,173	1,455,068
Año 2026		192	555,397	555,589
Año 2027		38,427	355,972	394,399
Año 2028	US$ 35,118			35,118
Año 2029	93,543			93,543
Año 2030	126,319			126,319
Año 2031	74,688			74,688
Año 2032	92,713			92,713
Año 2033	105,637			105,637
Año 2034	735,498			735,498
Año 2035	461,839			461,839
Total	1,725,355	2,421,080	1,699,464	5,845,899
Estimación no realización	(494,830)	(2,321,196)	(957,908)	(3,773,934)
Total neto	US$ 1,230,525	US$ 99,884	US$ 741,556	US$ 2,071,965

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con afiliadas por los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022, fueron como sigue:

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Ingreso por intereses - Latam Logistics Investments LLC	US$158,113	US$131,863	US$314,488	US$241,672
Total	US$158,113	US$131,863	US$314,488	US$241,672

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar con partes relacionadas son los siguientes:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Intereses por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	US$2,163,432	US$1,848,945
Documentos por cobrar:		
Latam Logistics Investments LLC	6,950,000	6,950,000
Total por cobrar partes relacionadas	US$9,113,432	US$8,798,945

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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.

Latam Logistic Investments LLC es un socio con un 8% de participación dentro del Grupo. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 mantiene un balance por cobrar de US$9,113,432 y US$8,798,945 respectivamente.

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.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar a partes relacionadas son:

	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Jaguar Growth Partners LLC	US$58,877	
Total cuentas por pagar a afiliadas	US$58,877	US$

Al 30 de junio de 2023, el Grupo debe a Jaguar Growth Partners LLC US$58,877 por reembolsos de gastos relacionados con el CEO. Los costos del CEO están incluidos en las transacciones con el personal clave de la Administración.

Transacciones con el Personal Clave de la Administración -

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

	Por los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Por los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Salarios	US$198,438	US$212,275	US$407,291	US$ 424,021
Bono estatutario	102,260	750,528	182,356	750,528
Beneficios en especie	7,459	10,902	14,809	21,447
Total	US$308,157	US$973,705	US$604,456	US$1,195,996

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

26. INSTRUMENTOS FINANCIEROS - VALORES RAZONABLES Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

26.1 CLASIFICACIONES CONTABLES Y VALORES RAZONABLES

El siguiente cuadro muestra el valor en libros y los valores razonables (costo amortizado) de los activos y pasivos financieros. No incluye la información sobre el valor razonable de los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la medición del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros se consideran Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

		30 de Junio de 2023			
	Notas	Efectivo y Cuentas por Cobrar	Otros Pasivos Financieros	Total del Valor en Libros	Costo Amortizado
Efectivo	7	US$14,884,417		US$ 14,884,417	US$ 14,884,417
(i) Activos financieros al costo amortizado:					
Cuentas por cobrar	8	13,997,631		13,997,631	13,997,631
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24	9,113,432		9,113,432	9,113,432
Efectivo restringido	7,16	1,294,944		1,294,944	1,294,944
Total de activo financiero		US$39,290,424	US$	US$ 39,290,424	US$ 39,290,424
(i) Pasivos financieros al costo amortizado:	14		US$ 11,009,344	US$ 11,009,344	US$ 11,009,344
Cuentas por pagar y gastos acumulados			58,877	58,877	58,877
Deudas con Afiliadas			7,775,210	7,775,210	7,775,210
Pasivo por arrendamiento	15		222,423	222,423	222,423
Depósitos en garantía	18		1,898,765	1,898,765	1,898,765
Deuda a largo plazo	17		228,340,253	228,340,253	228,340,253
Total de pasivo financiero		US$	US$249,304,691	US$249,304,691	US$249,304,691

(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 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
(i) Activos financieros 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
(i) Pasivos financieros 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.

26.2 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

	Notas	**30 de Junio de 2023**	**31 de Diciembre de 2022**
Efectivo	7	US$14,884,417	US$14,988,112
Cuentas por cobrar	8	13,997,632	13,442,728
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	9,113,432	8,798,945
Efectivo restringido	17	1,294,944	3,252,897
		US$39,290,425	US$40,482,682

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.

			Flujos de Efectivo Contractuales	
30 de Junio de 2023	Notas	Valor en Libros	Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	US$ 11,009,344	US$ 11,009,344	US$ 11,009,344
Deudas con afiliadas	25	58,877	58,877	58,877
Pasivo por arrendamiento	16	222,243	240,915	77,176
Depósitos en garantía	18	1,898,765	1,898,765	278,234
Deuda a corto y largo plazo	17	228,340,253	229,491,663	7,242,606
		US$241,529,482	US$242,699,564	US$18,666,237

			Flujos de Efectivo Contractuales	
31 de Diciembre de 2022	Notas	Valor en Libros	Total	12 Meses o Menos
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15	US$ 12,037,720	US$ 12,037,720	US$12,037,720
Pasivo por arrendamiento	16	142,880	159,676	54,327
Depósitos en garantía	18	1,706,959	1,706,959	45,584
Deuda a corto y largo plazo	17	214,893,666	215,849,667	23,576,982
		US$228,781,225	US$229,754,022	US$35,714,613

Los pagos mínimos por arrendamiento del Grupo se presentan en la Nota 16.

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

			Flujos de Efectivo	
30 de Junio de 2023	Notas	Monto	Total	12 Meses o Menos
Efectivo	7	US$14,884,417	US$14,884,417	US$14,884,417
Cuentas por cobrar	8	13,997,632	13,997,632	3,200,959
Deudas con afiliadas	25	9,113,432	9,113,432	9,113,432
Efectivo restringido	17	1,294,944	1,294,944	
		US$39,290,425	US$39,290,425	US$27,198,808

			Flujos de Efectivo	
31 de Diciembre de 2022	Notas	Monto	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	25	8,798,945	8,798,945	8,798,945
Efectivo restringido	17	3,252,897	3,252,897	
		US$40,482,682	US$40,482,682	US$26,477,312

d. ***Riesgo de Mercado*** - El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, como los tipos de cambio y las tasas de interés, afecten a los ingresos del Grupo o al valor de su posesión de instrumentos

financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, al tiempo que se optimiza el rendimiento.

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

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

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

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

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

	30 de Junio de 2023		
	Colones Costa Rica	Soles Perú	Total
Efectivo	US$ 10,976	US$ 343,858	US$ 354,834
Cuentas por cobrar	2,641,257	2,533,882	5,175,139
Subtotal	2,652,233	2,877,740	5,529,973
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,057,572	188,836	1,246,408
Subtotal	1,057,572	188,836	1,246,408
Neto	US$1,594,661	US$2,688,904	US$4,283,565

	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
Subtotal	1,807,392	2,651,598	4,458,990
Cuentas por pagar y gastos acumulados	825,748	179,676	1,005,424
Subtotal	825,748	179,676	1,005,424
Neto	US$ 981,644	US$2,471,922	US$3,453,566

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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$77,654,494 y US$65,833,028, respectivamente.

Los siguientes tipos de cambio significativos se aplicaron durante los tres meses terminados al 30 de junio del 2023 y 2022: (a US$1.00):

	Promedio de los Tres Meses Terminados al 30 de Junio		Promedio de los Seis Meses Terminados al 30 de Junio	
	2023	2022	2023	2022
Colones costarricenses	¢ 544,44	¢ 676,98	¢ 555,74	¢ 662,23
Soles peruanos	S/ 3.706	S/ 3.749	S/ 3.762	S/ 3.782
Pesos colombianos	COP$ 4,415	COP$ 3,913	COP$ 4,587	COP$ 3,914

	Tasa de Cierre			
	Tasa de Compra		Tasa de Venta	
	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022	30 de Junio de 2023	31 de Diciembre de 2022
Colones costarricenses	¢ 543,13	¢ 594,17	¢ 549,78	¢ 601,99
Soles peruanos	S/ 3.624	S/ 3.808	S/ 3.633	S/ 3.820
Pesos colombianos	COP$4,191	COP$4,810	COP$4,191	COP$4,810

Análisis de Sensibilidad - Un fortalecimiento (debilitamiento) del 10 por ciento del dólar estadounidense y pesos colombianos frente a las monedas extranjeras de las subsidiarias al 30 de junio de 2023 y a el 31 de diciembre de 2022 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 2022.

30 de Junio de 2023	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 428,357	US$ (428,357)
Capital	US$8,193,806	US$(8,193,806)

31 de Diciembre de 2022	Fortalecimiento	Debilitamiento
Utilidad o pérdida	US$ 345,357	US$ (345,357)
Capital	US$7,096,305	US$(7,096,305)

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

Análisis de Sensibilidad - Un (fortalecimiento) debilitamiento del 1 por ciento y 2 por ciento de los intereses de la tasa asociada a cada crédito vigente, para el 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 2022.

	Nota	Deuda a Largo Plazo con Tasa de Interés Variable al 30 de Junio de 2023	1%	2%
Incremento de tasa de interés	17	US$122,858,891	US$(1,228,589)	US$(2,457,178)
Disminución de tasa de interés	17	US$122,858,891	US$ 1,228,589	US$ 2,457,178

	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

27. EVENTOS POSTERIORES

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

El 15 de agosto de 2023, el Grupo firmó un Acuerdo de Combinación de Negocios con TWOA. De conformidad con el Acuerdo de Combinación de Negocios, el Grupo y TWOA se fusionarán con subsidiarias recién formadas de una sociedad holding y se formará ("Pubco") y Pubco será la empresa matriz de cada una de las compañía y del Grupo luego de la consumación de la Combinación de Negocios. Luego del cierre de las transacciones contempladas en el Acuerdo de Combinación de Negocios (la "Combinación de Negocios"), se espera que las acciones ordinarias de Pubco se negocien en la Bolsa de Valores de Nueva York ("NYSE") bajo el nuevo símbolo "LLP". Se espera que la combinación de negocios se cierre en el cuarto trimestre de 2023, sujeto a las aprobaciones regulatorias y de los accionistas de ambas compañías, entre otras condiciones de cierre habituales.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERINOS

Los estados financieros consolidados interinos al 30 de junio de 2023 fueron autorizados para su emisión por la dirección del Grupo el 15 de agosto de 2023.

* * * * *